Norconsult

Bodø kommune v/arealplan

Deres ref.:	Vår ref.: 52506099/Planinitiativ Kvitberget.docx	Dato: 2026-02-20

Planinitiativ for detaljregulering Kvitberget, Burøya

På vegne av Kvitverget Eiendom AS fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av planarbeid for Kvitberget 5 og 6 på Burøya, Bodø kommune.

Planinitiativet redegjør for en del av rammene for tiltaket jfr. § 1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

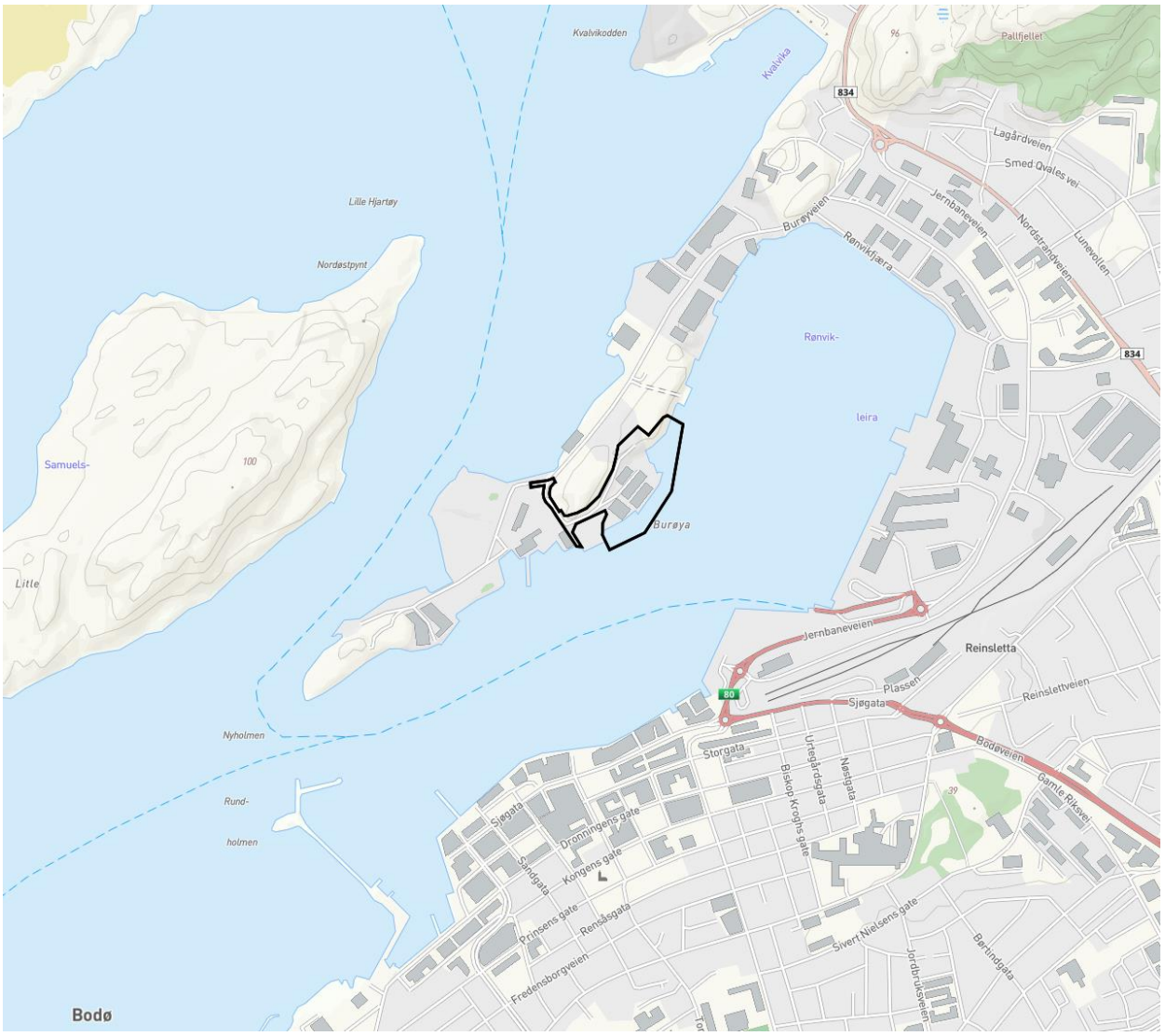
Dette planinitiativet erstatter tidligere innsendte planinitiativ.

1. Innledende opplysninger

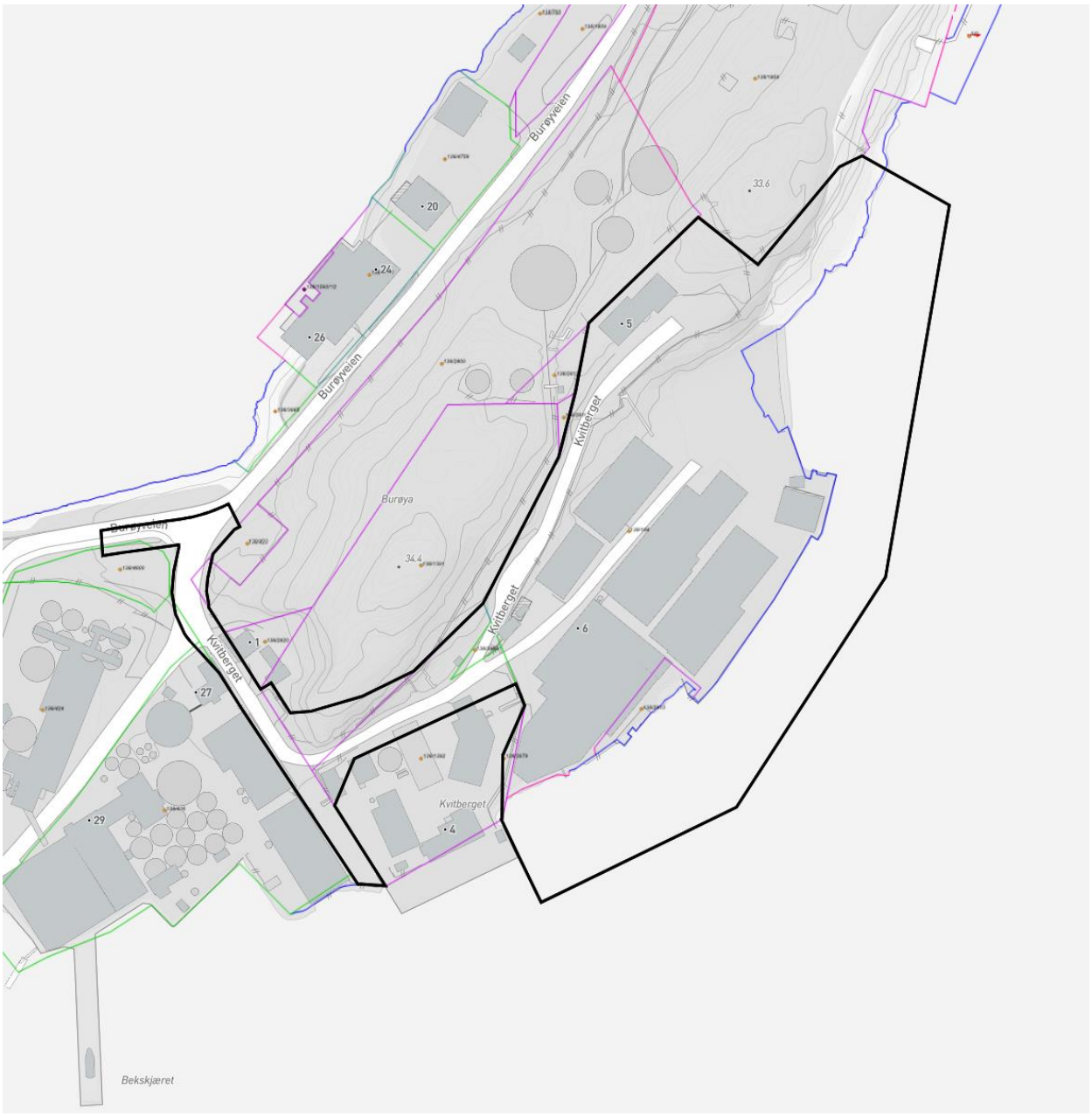
Plankonsulent	Norconsult Norge AS Siv.ing. Gøran Antonsen goran.antonsen@norconsult.com Mob. 45 40 47 75
Arkitekt	Norconsult Norge AS Siv. Ark. Jo Aastorp Jo.Simen.Aastorp@norconsult.com
Forslagsstiller	Kvitberget Eiendom AS Rolf Hammerseth rh@acea.no
Berørte eiendommer (gbnr.)	Planområdet berøre følgende eiendommer: Gnr. 138 bnr. 184, 700, 1391, 1392, 2913, 3969 og 3979 Industriutbyggingen vil foregå på gnr. 138 bnr. 184, 2913 og 3969. De øvrige eiendommene er medtatt for å få regulert inn en godkjent adkomst til eiendommene.
Status eiendomsgrenser	Det er en del usikre grenser i planområdet. Disse vil bli søkt avklart ved oppmålingsforretning.

2. Lokalisering og forslag til planavgrensning

Lokalisering av planområdet og forslag til planavgrensning fremgår av figurene nedenfor. Planområdet på cirka 47 daa ligger på Burøya, en halvøy like utenfor Bodø sentrum. Industriutbyggingen vil foregå på gnr. 138 bnr. 184, 2913 og 3969 (cirka 24 daa), i tillegg til at det planlegges skapt noe mere industriareal og kai utenfor disse eiendommene ved utfylling i sjø. De øvrige eiendommene er medtatt for å få regulert inn en godkjent felles vei til eiendommene. Planavgrensningen mot ST1 (Kvitberget 4) vil avgrenses til faktisk behov for vegen i løpet av planprosessen.



Figur 1. Lokalisering av planområdet (sort avgrensning). Kilde: www.kommunenkart.com, bearbeidet av Norconsult Norge AS 2025.



Figur 2. Forslag til planavgrensning. Kilde: www.kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult Norge AS 2026.



Figur 3. Forslag til planavgrensning. Kilde: www.kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult Norge AS 2025.

3. Litt fakta om Burøya og planområdet

Planområdet er en del av Bodø havn og industriområdene på Burøya. Burøya industriområde har flere store aktører som blant annet ST1 (storulykkesvirksomhet), Pelagia, Rapp Bomek, etc. og det har vært et industriområde siden starten av 1900-tallet.

Planområdet representerer sjønære industriområder hvor det er drift i deler av bebyggelsen (Rapp Bomek). Det er nylig gitt byggetillatelser for mindre utvidelser av bebyggelsen som huser Rapp Bomek sin virksomhet.

Planområdet er sydvendt og har en høydeforskjell fra kote 0 til +22 og er i dag bebygd med industribygninger med totalt 9 bygg/haller. Tanken er at de fleste av disse skal kunne rives til fordel for ny bebyggelse.

4. Formålet med planarbeidet

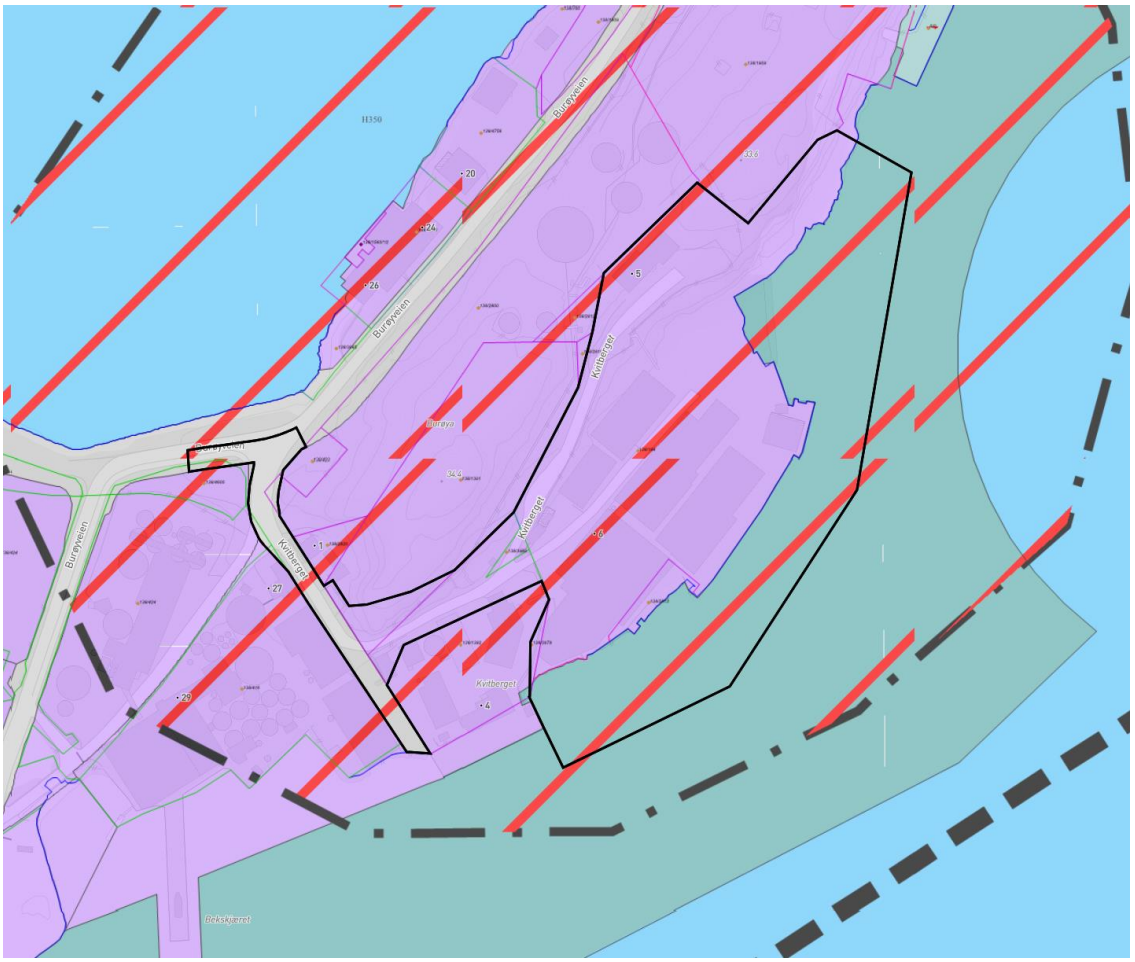
Formålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av eiendommene Kvitberget 5 og 6 som sjønært industriområde. Planen skal tilrettelegge for:

- 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.

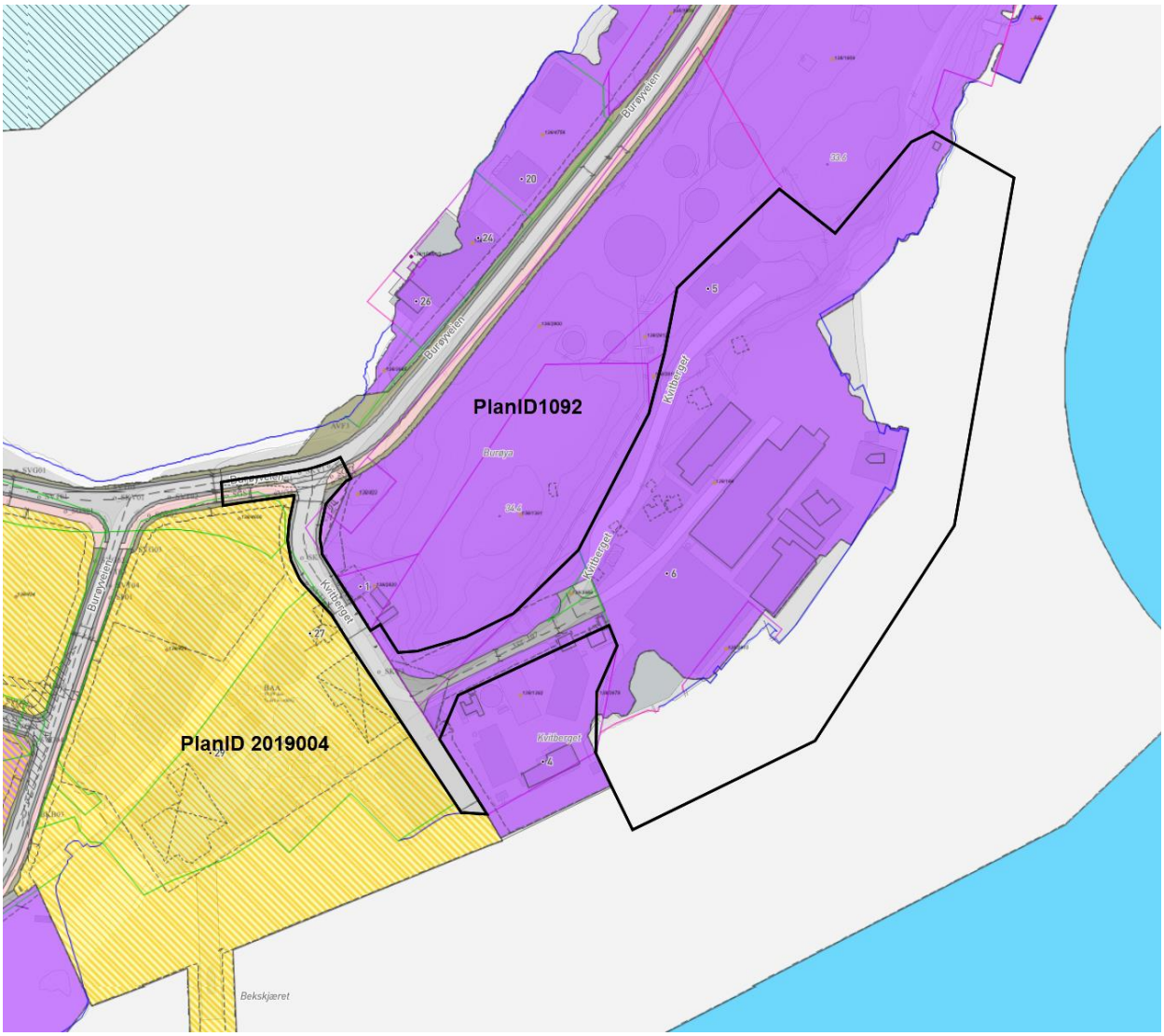
5. Planstatus

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (2022-2030) fremgår av Figur 4. Av den går det frem at planområdet inngår i sone 38.40 og er avsatt til næring (lilla område), havneområder i sjø (blågrått område) og veg (grått område). Det er videre fastsatt en hensynssone for brann- og eksplosjonsfare (rødskravert område). Dette er knyttet til at det lagres raffinerte oljeprodukter (bensin, diesel, etc.) i synlige tankanlegg i dagen og tankanlegg i fjell.



Figur 4. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Kilde: www.kommunekart.com.

Området omfattes av reguleringsplan for Burøya (planID 1092) vedtatt 03.12.1973 og reguleringsplan for Burøyveien 27 (planID 2019004) vedtatt 31.10.2019, Figur 5.



Figur 5. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan for området. Kilde: www.kommunekart.com.

De samme formålene som er innarbeidet i kommuneplan er gjenspeilt i reguleringsplanene for området. Planverket slik det foreligger åpner opp for en byggehøyde på inntil 17 m og 100 %- BYA.

Planområdet griper noe inn i reguleringsplan for Burøyveien 27 (planID 2019004). Dette er primært i områder avsatt til vegformål.

6. Tidligere prosess og forhåndsuttalelser

Til plansaken

Det har vært sendt inn to planinitiativ tidligere i saken og det har vært avholdt dialogmøter der rammer for planarbeidet har vært diskutert. Det ble blant annet krevd at det skulle innhentes forhåndsuttalelse om planene fra Bodø havn, Kystverket og Forsvarsbygg. Uttalelsene er innhentet (følger vedlagt) og kort oppsummering av uttalelsene fremgår nedenfor der disse også er kommentert:

Bodø havn skriver følgende i sin uttalelse:

Ut fra oversendt dokumentasjon og informasjon som ble gitt i refererte møter så vil Bodø Havn i en eventuell høringsuttalelse på oversendt planprosess ha innsigelse på forslag til planavgrensning/fylling/kai som vil kunne gjøre havna smalere med dertil forverret regularitet. Dette i forbindelse med regulert snusirkel og de sikkerhetsavstander som ligger inn til gjeldende kaifronter på Burøya og mot Terminalkaia/Terminalkai Sør.
Det Bodø Havn vil kunne være positive til er hvis reguleringsområdet blir avgrenset til dagens kaifront med justeringer i rette linjer der havnebassenget ikke blir smalere ut over de tilpasninger som beskrevet

Kommentar: *Planavgrensningen er justert iht. Bodø havn sin uttalelse.*

Forsvarsbygg skriver følgende i sin uttalelse:

Vi har ingen infrastruktur i bakken eller i sjø på eller utenfor eiendommen gnr. 138 bnr. 184 som vil være til hinder for tiltaket. Våre interesser er derfor knyttet til vårt anlegg m/tilhørende kai på eiendommen gnr. 138 bnr. 1809. Vi har også 2 installasjoner – pullert og Duc d'Albe plassert lengst nordøst på eiendommen gnr. 138. bnr. 184.

Vår største usikkerhet er knyttet til sprengningsarbeider helt inntil vårt anlegg. Før det blir gjort en grundig risikovurdering basert på geotekniske undersøkelser har vi derfor markert i kartet nedenfor med en blå strek som markerer hvor nært vi i denne omgang ønsker at sprengning utføres på en forsiktig måte.



Når det gjelder vårt kaianlegg så må det opprettholdes en avstand som også er markert med en blå strek. Dette for å sikre at det kan mottas båter med en lengde på opptil 160 meter, samt at det opprettholdes en buffer for skjerming av Forsvarets aktivitet.

Det presiseres at dette er en forhåndsuttalelse basert på de opplysninger vi har pr. i dag og at ting kan endre seg underveis. Vi ber derfor om at vi blir involvert i hele planprosessen.

Kommentar: *Foreslått planavgrensning tar med seg arealer nordøst for den blå streken. Dette begrunnes ut ifra ønske om en helhetlig plan for eiendommene til Kvitberget Eiendom AS, men det vil ikke foreslås utbygging/større tiltak utenfor den streken. Endelig avgrensing vil bli fastsatt når risikovurderingene er utført. Forsvarsbygg vil være en viktig part i planarbeidet.*

Kystverket skriver følgende i sin uttalelse:

I tillegg til havne- og farvannsloven, vårt oppdrag fra nærings- og fiskeridepartementet og andre styringsdokumenter forholder Kystverket seg til vedtatte arealplaner i slike saker. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Bodø er vedtatt for relativt kort tid siden. I planen fremgår det et farledsareal med en etablert snusirkel nær det aktuelt område. Av fremlagte opplysninger er det uklart om planavgrensningen strekker seg inn i formålsområde farled og inn i snusirkelen. Innenfor formålsområde farled vil Kystverket i utgangspunktet motsette seg tiltak som kan være til hinder for sikkerhet og framkommelighet, men endelige vurderinger kan ikke gjøres før det foreligger et konkret planforslag.

Kommentar: *Foreslått planavgrensning berører ikke nevnte farledsareal.*

Tidligere godkjenninger

Bodø kommune har gitt byggetillatelse for tilbygg på Kvitberget 6 med verkstedbygning. Tilbygget består av to etasjer for verksted og kontorer. Den 17.12.25 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for tilbygget.

For å oppnå byggetillatelse var det nødvendig å søke om dispensasjoner for to forhold i Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Det ble gitt dispensasjon fra plankravet (§1.2) og fra forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen (§1.8).

Siden Kvitberget 6 og tilbygget ligger i nærheten av ST1, som regnes som en storulykkesvirksomhet, ble det som dokumentasjon til byggesaken utarbeidet en ROS-analyse for det omsøkte. Analysen konkluderte med at byggetillatelse kunne gis, forutsatt at visse vilkår og tiltak ble ivaretatt for å sikre nødvendig sikkerhet.

Et av vilkårene var at eksisterende «bergnabb» ved svingen inn i området måtte fjernes i tråd med gjeldende reguleringsplan, for å utbedre siktforholdene på stedet. Det ble stilt som krav om at utbedringen måtte være utført før det kunne gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for omsøkte tilbygg.

Til søknad om brukstillatelse ble det utarbeidet en trafikkanalyse og en oppdatering av ROS-analysen. Dette ble gjort fordi geolog og ST1 hadde vurdert at restrisikoen var for høy dersom denne bergnabben skulle sprenges ned, med tanke på installasjoner og drivstoff som er lagret inne i fjellet. Det ble derfor iverksatt arbeid med å utarbeide en trafikkanalyse for å se på hvordan sikten kunne utbedres uten å sprenge ned bergnabben. Trafikkanalysen følger som vedlegg til saken. Man kom frem til en løsning sammen med veieier om privatisering av veien fra svingen og inn til anlegget, og at den offentlige veien ble avsluttet med en snuhammer. Dette, i kombinasjon med nedsatt hastighet på veien fra 50 til 30 km/t og oppsetting av speil, ble vurdert som god nok løsning for å oppnå bedre sikt. Med bakgrunn i dette ble det gitt en brukstillatelse for det nye verkstedbygget rett før jul 2025.

Trafikkanalysen og ROS-analysen som det henvises til følger som vedlegg til initiativet.

7. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området ønskes videreutviklet som et industri- og næringsområde. Planprosessen vil avdekke rammer for bebyggelse, tiltak i sjø (utfylling og kai), adkomst, parkering, byggegrenser, byggehøyder, forholdet til SEFRAK-registrerte bygninger. Løsningen må ha tilstrekkelig areal til manøvrering av vogntog.

Det er utarbeidet en innledende volumstudie for det som en anser som de maksimale utbyggingspotensialet for planområdet, se figuren nedenfor. Det presiseres at det er en høyst foreløpig illustrasjon som vil bli bearbeidet og videreutviklet gjennom planprosessen. Endelig illustrasjon vil følge planforslaget som illustrasjon på maksimal utbyggingspotensiale, uten at plassering av bygg og infrastruktur er låst. Det ønskes en fleksibel plan.



Figur 6. Volumskisse (foreløpig). Kilde: Norconsult Norge AS.

Et hovedgrep vil være å ta ut masser i åskanten i bakkant av planområdet for utfylling i sjø for etablering av nytt nærings- og kaiareal slik som vist i illustrasjon.

Det ønskes å legge til rette for bebyggelse med gesimshøyde på maksimal 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng, tilsvarende ca. kote +22, der tanker, tekniske installasjoner, heisoppbygg o.l. vil kunne tillates oppført over angitte byggehøyde. Bebyggelse i strid med hinderflaten for nye Bodø lufthavn vil ikke tillates.

På generelt grunnlag tenkes første etasje i nye bygg lagt til rette for industri, produksjon, og lager/grossistvirksomhet, mens øvrige etasjer til kontor og støttefunksjoner.
Foreløpig tenkes cirka 6.000 m^2 med bruksareal revet og der nybygd bruksareal ikke får overstige 15.000 m^2 bruksareal (uten tenkte plan hver tredje meter).

Det er 2 SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet.
Innledende møte med kulturminnemyndigheten hos Bodø kommune er gjennomført, og det er avdekket at byggene har verdi som teknisk industrielle kulturminner, men at det er ikke knyttet verneverdi til byggene. Kulturmiljøet er meldt inn til plan for kulturarv av Nordlandsmuseet som er under utarbeidelse.

Det er gjort tilstandsvurderinger av byggene som konkluderer med at disse er i så dårlig forfatning og har en utforming og plassering som ikke gjør det hensiktsmessig å bruke bygningene til industriformål. Det mest ikoniske bygget (det hvite bygget med saltak med gavlen mot byen), er et monolistisk hvitmalt bygg. Bodø kommune gav rivetillatelse til bygget den 26.11.2025 (sak. 2025/3537). Bygget er nå revet og det vil gjennom planprosessen arbeides med hvordan fasadeuttrykket mot byen kan reetableres som illustrasjon/replika. Et forsøk på det er vist i Figur 6.

Det andre SEFRAK registrerte bygget tenkes flyttet internt på planområdet eller ut av planområdet. Detaljer rundt dette temaet vil bli utredet som del av planarbeidet i nært samarbeid med kulturminnemyndigheten i Bodø kommune.

Et annet sentralt tema i planarbeidet vil være utredning knyttet til en mere trafikksikker adkomst inn i planområdet, ref. utført trafikkanalyse knyttet til tilbygget på Kvitberget 6. I den forbindelse ønskes det også sett på en alternativ adkomst til planområdet, se rød linje i figuren nedenfor.



Figur 7. Alternativ adkomst til planområdet (rød linje).

Endelig omfang og føringer for bebyggelsen og anlegg vil utvikles som en del av planprosessen.

8. Virkninger av planen og spesielle problemstillinger

Utviklingen av Kvitberget 5 og 6 som et moderne, sjønært industriområde vil kunne gi flere positive ringvirkninger både for lokalsamfunnet og regionen som helhet. Tilrettelegging for eksisterende og ny næringsvirksomhet og forbedret infrastruktur vil kunne bidra til økt sysselsetting, både i byggefasen og gjennom varig etablering av arbeidsplasser innen industri (inkl. forsvarsrelatert industri), logistikk og tilknyttede tjenester. Lokal verdiskaping vil forsterkes, og næringslivet kan dra nytte av kortreist tilgang på sjøbasert transport, som gir mulighet for mer effektiv vareflyt og reduserte transportkostnader.

Naturvern/naturmangfold:	**Ja/Nei**	**Merknad:**
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen naturtyper registrert som *Svært viktig* (A) eller *Viktig (B)* i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)		Hele havneområdet er registrert som viktig område for fugl, deriblant storskarv (nær trua), havelle (nær trua), ærfugl (sårbar), praktærfugl (livskraftig), osv.
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	Hele havneområdet er registrert som viktig område for fugl, deriblant storskarv (nær trua), havelle (nær trua), ærfugl (sårbar), praktærfugl (livskraftig), osv
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Friluftsliv	**Ja/Nei**	**Merknad:**
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	

Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Barn- og unges interesser:	**Ja/Nei**	**Merknad:**
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egna for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Støy:	**Ja/Nei**	**Merknad:**
Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Planområdet befinner seg i et industriområde, nært sentrum og er eksponert for støy fra skipstrafikk, flystøy, etc. Det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse og det er ingen støyfølsom bebyggelse i nærheten.
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	Virksomhetene som skal inn i området utgjør ikke støyende virksomhet (produksjon vil skje innvendig i bygg). Det som kan generer noe støy, er kjøretøy med kjøleaggregat og aktiviteter på kaia, spesielt i forbindelse med lasting og lossing.

Forurensning:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Er utredet/kartlagt og vil bli redegjort for i planfremstillingen. Undersøkelser har avdekket at både landarealet (som omfattes av planforslaget) og sjøområdene er forurenset. Sjøområdene er betydelig forurenset, ref. undersøkelser utført av Kystverket.
Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Samfunnssikkerhet og beredskap	**Ja/Nei**	**Merknad:**
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Områdestabilitet og grunnforhold vil bli utredet som del av planarbeidet. Det vil følge geotekniske vurderinger av området som tenkes fylt ut i sjø.
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Områdets påvirkning av stormflo, bølger og fremtidig havnivåstigning vil bli utredet.
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Områdestabilitet og grunnforhold vil bli utredet som del av planarbeidet. Det vil følge geotekniske vurderinger av området som tenkes fylt ut i sjø.

Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Overvannshåndtering vil bli utredet som del av VAO-planen.
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Det planlegges ikke for storulykkesvirksomheter innenfor planområdet. Imidlertid grenser området til ST1, som er registrert som et storulykkesanlegg. Dette innebærer at det i planprosessen må tas særskilte hensyn til risikoen som følger av nærhet til en slik virksomhet, for eksempel fare for brann, eksplosjon eller utslipp av farlige stoffer. For å ivareta samfunnssikkerheten vil det utarbeides en grundig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne analysen vil omfatte både bygge- og driftsfasen, og vurdere mulige hendelser som kan oppstå som følge av utbyggingen eller driften når området står ferdig utbygd. Analysen skal kartlegge mulige konsekvenser for mennesker, miljø og materielle verdier, og foreslå nødvendige tiltak for å redusere eventuelle risikoer til et akseptabelt nivå. I tillegg vil det bli sett spesielt på hvor nært det er forsvarlig å ta ut masser i forhold til storulykkesanlegget.

Gjennomgangen har avdekket at følgende spesielle problemstiller må utredes/belyses i et planforslag for området:

- Forholdet til SEFRAK registrerte bygg.
- ROS og forholdet til storulykkes virksomheter i nærheten (hensynssone for brann- og eksplosjonsfare).
- Trafikkanalyse med fokus på trafikksikkert.
- Områdestabilitet og grunnforhold er utredet og dokumentasjon vil følge plansaken.
- Flom fra sjø (laveste gulvnivå).
- VAO-plan.

9. Vurdering av tiltaket/planen ift. forskrift om konsekvensutredning

I samsvar med gjeldende forskrift om konsekvensutredninger har vi vurdert om detaljreguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning.

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 tjenesteyting.

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.

Konklusjon: Etter en samlet vurdering av tiltaket og planen, konkluderer vi med at det utløses krav om konsekvensutredning i henhold til forskriften §8.

Temaer som per tiden vurderes behov for å utrede fremgår helt i slutten av pkt. 8.

10. Opplysninger jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1

§1 Krav til planinitiativet	Kort beskrivelse
a) Formålet med planen	Tilrettelegge for videreutvikling av eksisterende og ny industri.
b) Planområdet og om planområdet vil få virkninger utenfor planområdet	Se beskrivelse i pkt. 2 og 8.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Se beskrivelse i pkt. 7.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Se pkt. 7.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Området vil planlegges og bygges ut iht. gjeldende lover og forskrifter og overordnede arealplaner så langt det er mulig. Atkomstveier og øvrige trafikkarealer vil bli utformet iht. Statens vegvesens vegnormaler og eventuelle kommunaltekniske normer så langt det er hensiktsmessig. Nødvendige tiltak ift. trafikkavvikling og trafikksikkerhet og vil bli utredet som del av planarbeidet. Kvitberget Eiendom AS har bærekraft, livskvalitet og miljø i fokus i alle næringsprosjekter de utvikler og forvalter. Som stedsutviklere uttaler de at det er deres ansvar å bidra til bærekraftig samfunnsutvikling ved å bygge miljøvennlige og fleksible bygg med løsninger som vil være praktiske i hele deres levetid, og som er tilpasset de lokale omgivelsene. Ved å utfordre rådgivere til å prosjektere bærekraftige løsninger i våre prosjekter, samt ved å ta vårt samfunnsansvar som stedsutvikler på alvor, ønsker vi å bidra til å redusere klimagassutslipp, forbedre livskvaliteten for kunder og bli en foretrukken samarbeidspartner for utvikling av næringseiendom. Visjonen er å forskjønne omgivelsene gjennom stedstilpasset arkitektur og bærekraftige miljø- og energiløsninger.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Bebyggelsen rundt består av næringsbygg i ulik skala og en del SEFRAK registrerte bygg. Det planlagte vil utgjøre en fortetning i en skala som ikke er ukjent i området fra før. Det vurderes at det planlagte vil passe godt inn i det eksisterende bygningsmiljøet og landskapet.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldede reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Se pkt.5.
h) Vesentlige interesser som berøres av	SEFRAK registrerte bygg, Storulykkes virksomheter (brann- og eksplosjonsfare), havneinteresser, adkomst, etc.
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utført en fullverdig ROS-analyse som del av planarbeidet, der forholdet til hensynssonen for brann- og eksplosjonsfaren blir et sentralt tema. For innledende vurderinger, se pkt. 8.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Iht. standard adresseliste.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	På oppstartsmøtet er det ønskelig at kommunen innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles, og nødvendige avklaringer tas. Planoppstart varsles etter gjeldende krav og planforslaget vil sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. vanlig praksis. Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Se pkt. 9.

11. Vurdering av initiativet opp imot FNs bærekraftsmål og folkehelse

Bodø kommune har ambisiøse mål for bærekraftig utvikling av kommunen, som blant annet er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

Også fra nasjonalt hold forventes det at samfunns- og arealplanleggingen er bærekraftig. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er en av regjeringens forventninger at kommunene *legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen*.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.

FNs bærekraftsmål er utformet med tanke på å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng og skal legges til grunn for planarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.



Figur 8: FNs bærekraftsmål (kilde: FN-sambandet).

Gjennomgang av de bærekraftsmål som har relevans for prosjektet/tiltaket:



Planen bidrar til næringsetablering og arbeidsplasser.

Kvitberget eiendom AS sin miljøprofil:

Kvitberget Eiendom AS har bærekraft, livskvalitet og miljø i fokus i alle næringsprosjekter vi utvikler og forvalter. Som stedsutviklere er det vårt ansvar å bidra til bærekraftig samfunnsutvikling ved å bygge miljøvennlige og fleksible bygg med løsninger som vil være praktiske i hele deres levetid, og som er tilpasset de lokale omgivelsene. Ved å utfordre rådgivere til å prosjektere bærekraftige løsninger i våre prosjekter, samt ved å ta vårt samfunnsansvar som stedsutvikler på alvor, ønsker vi å bidra til å redusere klimagassutslipp, forbedre livskvaliteten for kunder og bli en foretrukken samarbeidspartner for utvikling av næringseiendom.

Miljøprofilen følger vedlagt.

12. Medvirkningsprosess og varsling

På oppstartsmøtet er det ønskelig at Bodø kommune innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles og nødvendige avklaringer tas. Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.

På nåværende tidspunkt vurderer vi det ikke som nødvendig å avholde folkemøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Det vil imidlertid bli gjennomført dialog og møter med berørte naboer, inkludert St1, Forsvaret og andre aktuelle parter, som en del av medvirkningsprosessen. Behovet for ytterligere medvirkning vil bli nærmere vurdert etter at innspill til planoppstart er gjennomgått og behandlet.

13. Avsluttende kommentar

Vi håper planinitiativet gir en tilstrekkelig redegjørelse av tiltaket og rammene for videre planarbeid og at oppstartsmøte i saken kan avholdes i nær fremtid. Ta gjerne kontakt med undertegnende dersom dere har spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Gøran Antonsen

Vedlegg:

- Arkitektillustrasjon
- Forhåndsuttalelser fra Bodø havn, Forsvarsbygg og Kystverket
- Utført trafikkanalyse i tilknytning til byggesak om tilbygg på Kvitberget 6
- Utført ROS-analyse i tilknytning til byggesak om tilbygg på Kvitberget 6
- Notat adkomstløsning Rapp Bomek
- Miljøprofil Kvitberget Eiendom AS
- Foreslått planavgrensning som sosi-fil