

Dato: ..... 11.07.2019  
Saksbehandler: ..... Trond Eivind Åmo  
Telefon direkte: ..... 75 55 52 12  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 60713/2019  
Saksnr./vår ref.: ..... 2019/1094  
Arkivkode: ..... L13

## Administrativt vedtak om offentlig ettersyn og høring av Detaljregulering for Burøyveien 27

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljreguleringsplan med planid 2019004 Burøyveien 27 ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:750 i A2, merket Bodø kommune datert 10.07.2019 og i bestemmelser sist endret 10.07.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019.

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

### Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Bodø sildoljefabrikk, samt å rydde opp i de trafikale forholdene slik at det stemmer overens med tilgrensende reguleringsplaner og oppstartet omlegging av Burøyveien.

Planen opphever hele eller deler av følgende reguleringsplaner; reguleringsplan for Langskjæret deponi (plan-id 2017006), reguleringsplan for Burøya (plan-id 1092), reguleringsplan for Burøya, (plan-id 1092\_01), reguleringsplan for del av Burøya og Langskjæret (plan-id 1094) og 1282 områderegulering for Lille Hjartøya – Ytre havn.

Planforslaget legger til rette for en økning i høyder.

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer. Planforslaget oppfyller de krav som er satt i oppstartsmøtet og de formelle kravene i plan- og bygningsloven for reguleringsplaner.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

# Saksopplysninger

## *Oppstart*

Oppstartsmøtet ble avholdt 26.02.2019 og annonsert 21.03.2019. Det ble bestemt at planen ikke krevde planprogram med konsekvensutredning.

## *Innspill*

Det kom inn 9 innspill til oppstart av planarbeidet. I forhold til behandling av innspill vises det til kapittel 2.3 i planbeskrivelsen.

## *Bakgrunn*

Forslagsstiller, Pelagia AS, har planer om flere utviklingstrinn med delvis utbygging, ombygging og transformasjon av virksomheten. Omleggingen av Burøyveien åpner også for nye muligheter med tanke på videreutvikling og det er derfor ønskelig å lage en så fleksibel og robust plan som mulig. Innenfor et kortere tidsperspektiv er det først og fremst ny tørkehall med nye kontorlokaler som er planlagt. Senere planlegges også rivning og ombygging av eksisterende lokaler i øst, flytting av tanker for å etablere ny parkeringsplass og utfylling i sjø i bukta mellom sildoljefabrikken og Andreassens rederi. Plankonsulent er Norconsult AS.

## *Om området*

Planområdet ligger mellom Langskjæret, Nyholmen og Burøya i Bodø Kommune. Planområdet består i dag av flere bygg og anlegg knyttet til produksjon av fiskemel og fiskeolje. Planområdet og Burøya generelt er hovedsakelig preget av tung industri og næring.

## *Planstatus*

I gjeldende kommuneplans arealdel er området avsatt til næringsformål. Gjeldende reguleringsplan for deler av området er reguleringsplan for Langskjæret deponi (plan-id 2017006), reguleringsplan for Burøya (plan-id 1092), reguleringsplan for Burøya, (plan-id 1092\_01), reguleringsplan for del av Burøya og Langskjæret (plan-id 1094) og 1282 områderegulering for Lille Hjartøya – Ytre havn. Planforslaget vil oppheve hele eller deler av nevnte planer.

## *Om tiltaket*

Innenfor området videreføres gjeldende reguleringsplanformål industri/lager, samtidig som det åpnes for at det kan fylles ut i sjø og etableres kai.

Området som er regulert til industri (felt BI) omfatter et mindre areal i nordøstre deler av planområdet som i gjeldende plan er regulert til kjørevei og utgjør deler av eksisterende atkomstvei/Burøyveien. Forskyvningen av avkjørselen i ny plan gjør at det mest naturlig å gi området samme formål som i tilgrensende plan, som er industri.

Arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter deler av planlagt ny trase for Burøyveien med tilhørende gang- og sykkelvei og annen veggrunn, samt ny justert avkjørsel til Burøyveien med tilhørende annen veggrunn og eksisterende vei til Kvitberget.

Arealene i sjø reguleres til utbyggingsformål (BAA) og det åpnes for muligheten til utfylling (for å utvide landarealet), samt etablere kai/flytebrygge. Arealet omfatter også eksisterende kai og flytebrygge med tilhørende fortøyning.

Planforslaget innebærer en økning i høyder i forhold til eksisterende reguleringsplan og i forhold til Kommuneplanens arealdel 2018-2030. I området rundt siloer økes mulig byggehøyde fra eksisterende kote +38 til kote +44, mens for eksisterende bygninger økes byggehøyder fra kote +26 til mulig byggehøyde kote +30. Resterende ubebygget areal er det satt byggehøyde til kote +22.

Planforslaget har i hovedsak satt arealbruk for hele området til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. En liten del i nordøst er satt til næringsformål.

### *Rekkefølgebestemmelser*

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Krav til situasjonsplan
- Illustrasjoner/perspektiver
- Forhold til flyplassen (hinderflater, radioteknisk vurdering og belysning)
- Teknisk infrastruktur
- Tiltaksplan for ulemper i anleggsfasen
- Energiløsning
- Grunnforhold/stabilitet
- Forurensning i grunn med tiltaksplan

ROS-skjemaet er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet.

## **Byplansjefens vurdering og konklusjon**

### **Vurdering**

Planforslaget er i tråd med overordnet plannivå. Planforslaget er utarbeidet slik at det gir mulighet for en dynamisk og robust utvikling av næringsområdet. Omlegging av Burøyveien gir en bedre trafikal løsning for industriområdet. Imidlertid vil Burøyveien bestå slik den ligger i dag inntil omleggingen er ferdigstilt. Planforslaget gir også mulighet til å utvide næringsarealet ut i sjø slik at man kan få et helhetlig næringsareal langs indre havn.

### **Konklusjon**

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer. Planforslaget oppfyller de krav som er satt i oppstartsmøtet og de formelle kravene i plan- og bygningsloven for reguleringsplaner.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

BODØ KOMMUNE

Med hilsen

Knut Kaspersen  
Fungerende byplansjef

Trond Eivind Åmo  
Arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ikke underskrift.*

- 1 2019004\_Rev Planbeskrivelse
- 2 2019004\_Reviderte bestemmelser
- 3 2019004-rev plankart