

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
19/3	Plan- og miljøutvalget	16.10.2019
19/204	Bystyret	31.10.2019

Sluttbehandling - detaljregulering for Burøyveien 27

Bystyrets behandling i møte den 31.10.2019:

37 representanter tilstede ved voteringen

Votering

Enstemmig vedtatt

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan 2019004 Detaljregulering for Burøyveien 27. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:750 i A1, merket Bodø kommune datert 10.07.2019 og i bestemmelser sist endret 17.09.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bystyret vedtar oppheving av hele eller deler av reguleringsplaner – 1092 Buørya av 03.12.1973, 1092_01 Burøya reg.plan av 07.05.1987, 1094 Reguleringsplan for del av Burøya og Langskjæret av 15.02.2001, 1282 områderegulering av Ytre havn – Lille Hjartøy av 24.05.2013 og 2017006 Deponi Langskjæret av 29.06.2018. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 16.10.2019:

Votering:

Enstemmig vedtatt

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan 2019004 Detaljregulering for Burøyveien 27. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:750 i A1, merket Bodø kommune datert 10.07.2019 og i bestemmelser sist endret 17.09.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bystyret vedtar oppheving av hele eller deler av reguleringsplaner – 1092 Buørya av 03.12.1973, 1092_01 Burøya reg.plan av 07.05.1987, 1094 Reguleringsplan for del av Burøya og Langskjæret av 15.02.2001, 1282 områderegulering av Ytre havn – Lille Hjartøy av 24.05.2013 og 2017006 Deponi Langskjæret av 29.06.2018. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan 2019004 Detaljregulering for Burøyveien 27. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:750 i A1, merket Bodø kommune datert 10.07.2019 og i bestemmelser sist endret 17.09.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bystyret vedtar oppheving av hele eller deler av reguleringsplaner – 1092 Buørya av 03.12.1973, 1092_01 Burøya reg.plan av 07.05.1987, 1094 Reguleringsplan for del av Burøya og Langskjæret av 15.02.2001, 1282 områderegulering av Ytre havn – Lille Hjartøy av 24.05.2013 og 2017006 Deponi Langskjæret av 29.06.2018. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør Teknisk

Annelise Bolland
Byplansjef

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Trykte vedlegg:

- 1 2019004_Rev Planbeskrivelse
- 2 2019004_Reviderte bestemmelser 190917
- 3 2019004-rev plankart

Utrykte vedlegg:**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.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Saksopplysninger

Oppstart og offentlig ettersyn

Oppstartsmøtet ble avholdt 26.02.2019 og annonsert 21.03.2019. Det ble bestemt at planen ikke krevde planprogram med konsekvensutredning. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 15.07.2019 – 07.09.2019.

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.

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 ubebygde 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.

Andre opplysninger/uttalelser

Det er kommet inn 6 uttalelser/merknader i løpet av høringsperioden. Følgende kom med uttalelser/merknader:

Fylkesmannen i Nordland
Kystverket
Direktoratet for mineralforvaltning
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Avinor
LUKS

Merknadsbehandling

Tabellen nedenfor vises hvorledes uttalelsene/merknadene er behandlet i forhold til planforslaget:

Avsender	Uttalelse/merknad	Kommentar
Fylkesmannen i Nordland	Fylkesmannen ber om at det tas inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til utfylling i sjø; «Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til utfylling i sjø før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven gitt av Fylkesmannen».	Tas til etterretning
	Fylkesmannen har ingen øvrige merknader til planforslaget.	Tas til orientering
Kystverket	Kystverket henviser til Bodø havn som myndighet for forvaltning av havneområdet. Tiltakssøknad skal derfor behandles av Bodø havn. Kystverket har ingen øvrige kommentarer til planforslaget.	Tas til orientering

Direktoratet for mineralforvaltning	DMF har ingen merknader til planforslaget	Tas til orientering
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	DSB henviser til Fylkesmannen i Nordland angående oppfølging av samfunnssikkerhet. DSB viser videre til egen veileder knyttet til samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og storulykkesforskrift.	Tas til orientering
Avinor	Avinor viser til sin uttalelse til oppstart. Denne uttalelsen er tatt inn i planforslaget og Avinor har ingen nye merknader i saken.	Tas til orientering
LUKS	LUKS skriver i sin uttalelse at varemottak må etableres slik at kjøretøyene kan kjøre til alle mottak mv, uten å rygge over fortau/sykkelveier mv samt ikke være i konflikt med brannvesenets atkomstveier til området. LUKS anbefaler at det sees på sporing av større kjøretøy for å ivareta sikkerheten.	Tas til orientering.

Vurderinger

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.

Konsekvenser økonomiske / miljømessige / andre

For Bodø kommune vil planforslaget innebære en positiv konsekvens økonomisk sett. Dette planforslaget sikrer en viktig industriaktør mulighet for en dynamisk utvikling samtidig som eksisterende virksomhet kan fortsette.

Planforslaget tar hensyn til fremtidige klimaendringer der byggene har krav til sikring mot havstigning. Ved å øke pipehøyde vil eventuell lukt fra produksjonen komme opp i et høyere luftlag og derved bli mer spredt som vil medføre mindre luktutfordringer for bykjernen. Videre vil planforslaget gi mulighet for bedre utnyttelse av området og sikring av eventuell forurenset grunn.

Konklusjon og anbefaling

Planen følger opp de arealmessige avsetningene gjort i kommunedelplan for Ytre havn, vedtatt i 2010, samt videreføringene i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 til og med Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Planen har utredet og har imøtekommet de utfordringene som er belyst på en god måte. Behovet for en mer dynamisk reguleringsplan for Bodø Sildoljefabrikk med nye sjørettede næringsarealer til industriformål er stor og denne planen imøtekommer dette behovet.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas.

Rett utskrift: Berit Skaug