

Dato: 30.06.2020
Saksbehandler: Trond Eivind Åmo
Telefon direkte: 75 55 52 12
Deres ref.:
Løpenr.: 54135/2020
Saksnr./vår ref.: 2019/7238
Arkivkode: L13

Vedtak om offentlig ettersyn og høring - Detaljregulering av Burøyveien 11, Indre havn

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt

VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for Burøyveien 11, Indre havn, legges ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høring. Planforslaget er vist på kart med planID 2019016, datert 19.06.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 19.06.2020 og planbeskrivelse datert 19.06.2020.

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

Sammendrag

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for industri-, håndverks- og lagervirksomhet, herunder verksted/service og salg av båter og båtutstyr, båtøptak, lagring, kaifront og installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet (småbåthavn, etc.), samt fiskerirelatert virksomhet med tilhørende infrastruktur. Hva angår handel åpnes det for inntil 400 m² med plasskrevende eller storvarehandel innenfor hvert delområde (kommer i tillegg til eventuelle verksted, service- og klargjøringshaller og kontorer). Handelen skal være knyttet til og underordenes den maritime virksomhet.

Planarbeidet er vurdert gjennomført uten krav til konsekvensutredning.

Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA er satt til 100 %. Maks tillatt gesimshøyde er satt til 15 m (søndre del) og 11 m (nordre del) over gjennomsnittlig planert terreng.

Det er utført geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger ifm. planarbeidet. Disse konkluderer med at tiltaket er gjennomførbart.

Planen legger opp til at virksomheter innenfor marin og maritim virksomhet kan samlokaliseres. Det ligger derfor til rette for store synergieffekter virksomheter seg imellom og for kunder. Tilretteleggingen er også i tråd de føringer kommuneplanens arealdel har for området- typer virksomheter, etc.

Med grunnlag i de vurderingene som er presentert i planbeskrivelsen, med tilhørende utredninger vurderes tiltaket å være godt dokumentert og vurdert. Tiltaket vurderes samlet sett å gi flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn.

Utbyggingsområdet, herunder nye virksomheter eller ny bebyggelse, vil få atkomst via eksisterende avkjørsler fra Burøyveien og ny atkomst helt i nord. Siktforholdene vurderes å være gode nok. Avkjørslene er vist med pil i plankartet og disse tillates justert ved søknad om byggetillatelse. Søndre avkjørsel er felles for Burøyveien 11, Burøyveien 13 samt Bodø havn sin eiendom (gnr. 138 bnr. 4659) som begge ligger sør for planområdet.

Nye virksomheter og evt. ny bebyggelse vil kunne knyttes eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg. Evt. behov for tilkobling vil bli avklart ifm. byggesøknaden.

Forslagsstiller og grunneier er Sjøsidens Næringspark AS. Plankonsulent er Norconsult AS.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avklaringer gjort i oppstartsmøtet den 11.10.2019.

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

Saksopplysninger

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for industri-, håndverks- og lagervirksomhet, herunder verksted/service og salg av båter og båtutstyr, båtøptak, lagring, kaifront og installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet (småbåthavn, etc.), samt fiskerirelatert virksomhet med tilhørende infrastruktur. Hva angår handel åpnes det for inntil 400 m2 med plasskrevende eller storvarehandel innenfor hvert delområde (kommer i tillegg til eventuelle verksted, service- og klargjøringshaller og kontorer). Handelen skal være knyttet til og underordenes den maritime virksomhet.

Forslagstiller:

Sjøsidens Næringspark AS
Burøyveien 11
8012 Bodø

Plankonsulent:

Norconsult AS
PB 234
8001 Bodø

Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan med unntak av det åpnes for storvarhandel i mindre omfang som underordnes den maritime virksomheten.

Planen vurderes å ikke falle inn under § 6 (herunder 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.

Planen vurderes imidlertid å falle inn under § 8 vedlegg II pkt. 11j Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

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

Ved gjennomgang av kriteriene i § 10 konkluderes det med at tiltaket/planene ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til konsekvensutredning.

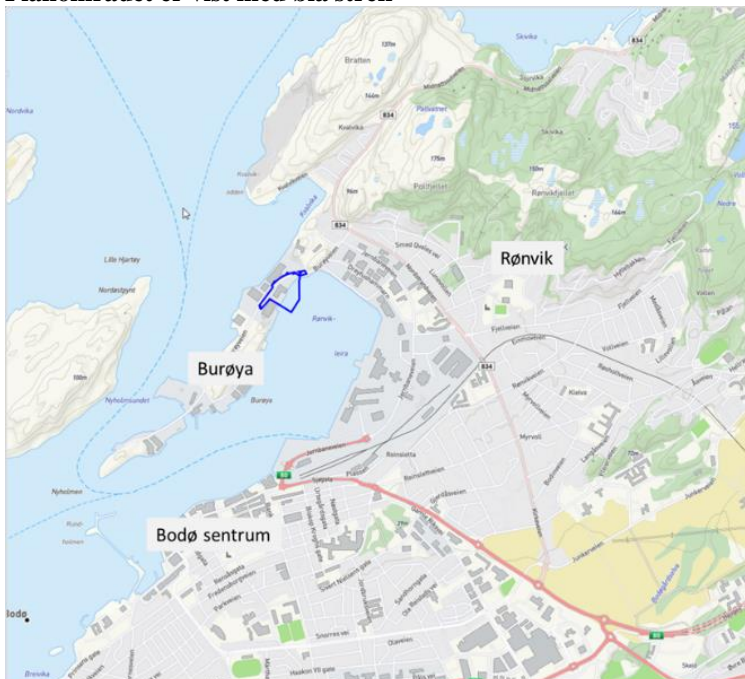
Bodø kommune som ansvarlig myndighet etter forskriften har sagt seg enig i denne vurderingen, jf. referat fra oppstartsmøte.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt den 11.10.2019. Ved oppstart av planarbeidet ble det vurdert at planlagt tiltak vil ha liten konsekvens for naboer og andre interesser. Det har heller ikke kommet inn innspill/merknader ifm. planoppstart som skulle tilsi behov for et åpent møte.

Varsel om planoppstart ble sendt til berørte offentlige og private parter i brev datert 29.10.2019.

Videre ble oppstartvarselet annonsert i Avisa Nordland den 01.11.2019.

Planområdet er vist med blå strek



Planområdet ved oppstart er vist med blå strek



Planområdet og tilstøtende områder er for det meste bebyggt og ligger i et industriområde (fortrinnsvis marint og maritimt). Sjøarealet i og sør for planområdet er brukt til havneområde, herunder båthavn.

Planstatus

Det er kommuneplanens arealdel 2018-2030 som gjelder for planområdet. I denne planen inngår området i sone 38.03 (Ytre havn) hvor det tillates oppført bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, lager og transportvirksomhet. Kontor er tillatt som en del av industri-, lager- og transportvirksomhet og skal være underordnet hovedfunksjonen. Det tillates etablert kaifront og installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet. Det forutsettes at geotekniske undersøkelser tilsier at slike elementer kan bygges. Tillatt utnyttelsesgrad er 100 % BYA og byggehøyde på 15 m.

Mesteparten av planområdet er uregulert, men veiarealet mot nord (Burøyveien) er regulert til trafikkformål (herunder vei/kjørevei, gang- og sykkelvei, annen veggrunn - grøntareal og teknisk anlegg samt jernbane) i:

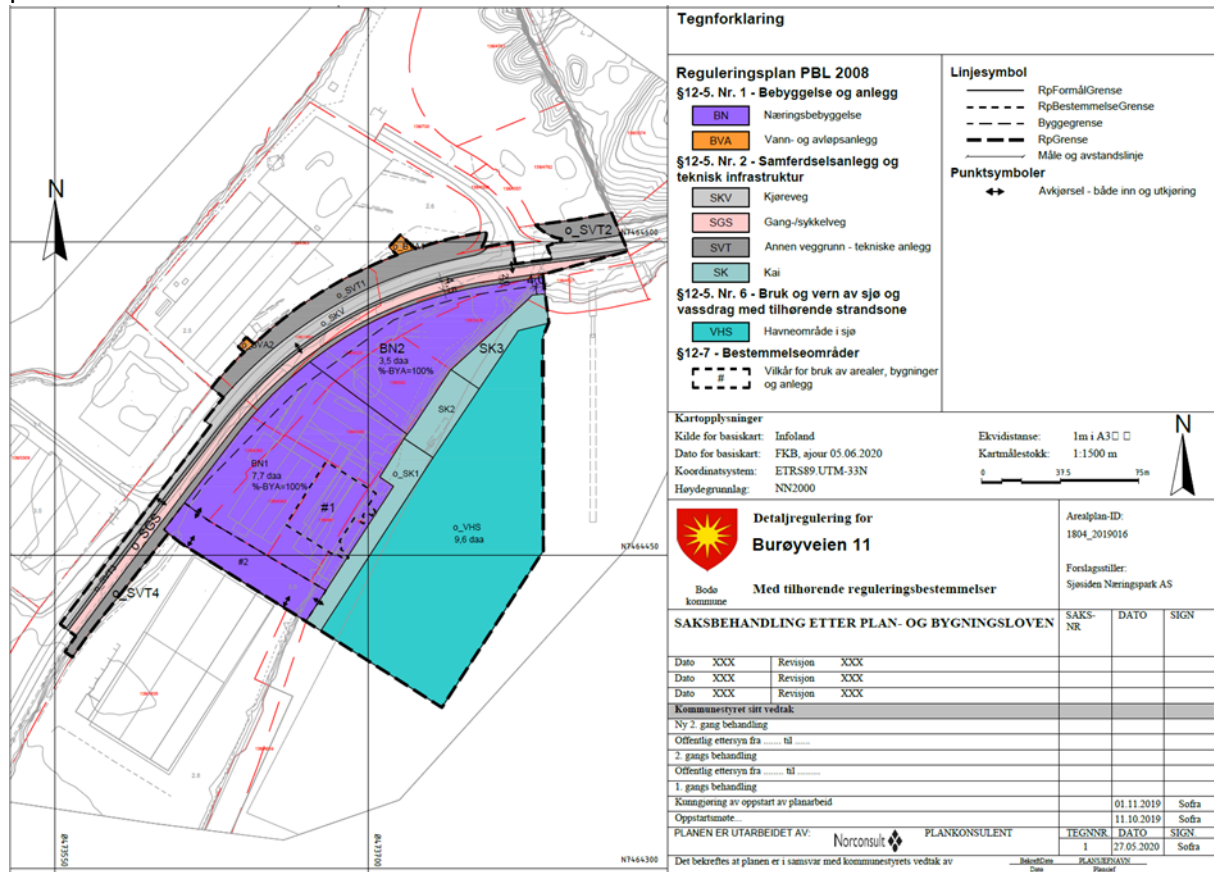
- *Områdereguleringsplan for Lille Hjartøy – Ytre havn med planID 1282 vedtatt 24.05.2013.*
- *Områdereguleringsplan for Kvalvikodden, Alt.1 med planID 1296 vedtatt 21.03.2013.*
- *Reguleringsplan for del av Valen med planID 1171 vedtatt 12.10.2000.*
- *Reguleringsplan for Burøyveien 12 med planID 1258 vedtatt 15.06.2017*

Planområdet grenser til:

- Reguleringsplan for Burøyveien 12 med planID 1258 vedtatt 15.06.2017 (mot sørvest)
- Reguleringsplan for Burøyveien 20 med planID 1302 vedtatt 19.06.2013 (mot vest)
- Reguleringsplan for Kvalvikodden med planID 1296 vedtatt 21.03.2013 (mot nord)
- Forslag til reguleringsplan for Burøyveien 10 (mot nordvest)

Planforslaget

Planområdet er noe utvidet med cirka 2 m mot øst i sjø sammenlignet med den varslede planavgrensningen. Avstand mot eksisterende flytebrygge i øst vurderes som tilstrekkelig avstand (ca. 22,5 m). Utvidelsen er vurdert å være så liten at det ikke har utløst krav til varsling at utvidelse av planområdet, og at det er tilstrekkelig at det synliggjøres ved det offentlige ettersynet av planen.



I planområdet tenkes det lagt til rette for fiskerirelatert og maritim virksomhet, herunder båtverksted/service og salg av båter, båtøptak (dokk), samt småbåthavn. Planforslaget åpner for etablering av handel innenfor båt og båtrelatert utstyr (plasskrevende- storvarehandel). Forretningsdelen skal være underordnet den maritime virksomheten.

Eksisterende avkjørslar samt en ekstra helt i nord, samt tilstøtende trafikkareal (innregulert vei, gang- og sykkelvei med tilhørende sidearealer/annen veggrunn) er tatt med i planforslaget. Det gjør også de kommunale pumpestasjonene nord for Burøyveien.

Videre er eksisterende og fremtidig kaimuligheter i sjø regulert inn. Innenfor/på kaiene er det muligheter for etablering av dokkløsing, samt etablering av bebyggelse med tilhørende manøvrerings- og parkeringsareal. I slikt tilfelle gjelder bestemmelsene for næringsformålene hva angår utnyttelsesgrad, byggehøyder, etc.

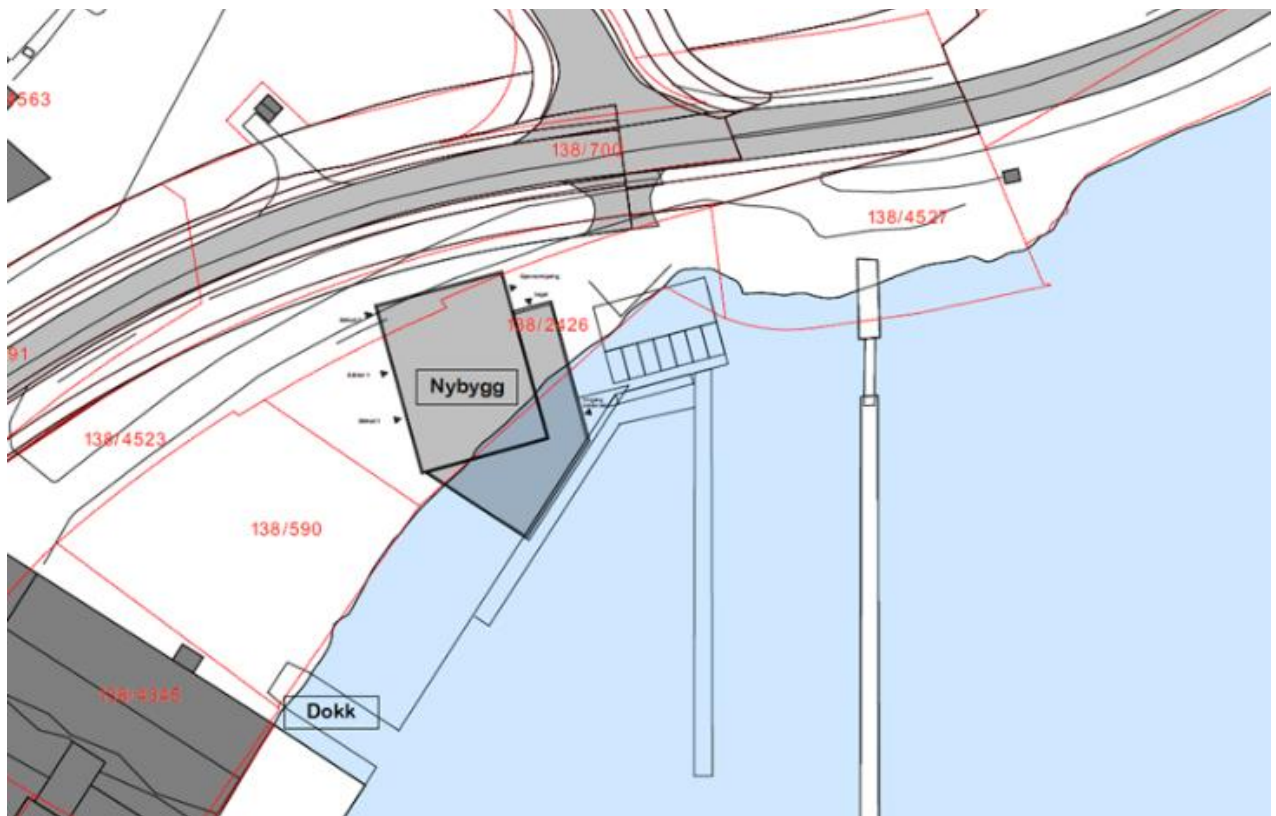
Sjøarealet er regulert til havneområde i sjø hvor det tillates småbåtanlegg/brygger samt øvrige installasjoner i sjø.

Maks tillatt utnyttingsgrad i utbyggingsområdene er foreslått satt til %-BYA = 100 %. Byggegrensen varierer av ulike årsaker (tekniske anlegg i grunnen, etc.) og fremgår av plankartet. Der det ikke er

tegnert byggegrenser er den sammenfallende med formålsgrensen. Det åpnes for at det kan oppføres byggverk, etc. innenfor kaiområdene SK2 og SK3.

Laveste gulvhøyde (overflate gulv) i ny bebyggelse skal (i tråd med gjeldende kommuneplan) ligge på min. kote + 3,40 (NN2000).

I nordre del av planområdet (BN2 og SK3) tenkes det etablert et bygg for maritim virksomhet med tilhørende manøvrerings- og parkeringsareal. Øvrige arealer i BN2 tenkes brukt som lagerområde, herunder utelagring og lagerhall. Videre ønskes det etablert en dokk med tilhørende spyleplate og kai i forlengelsen av eksisterende kai (nordover).



Maks tillatt gesimshøyde er foreslått satt til 15 m over gjennomsnittlig planert terreng. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde.

Videre er det åpnet for etablering av plasskrevende eller stovarehandel (salg av båter og båtutstyr) knyttet til maritim virksomhet på inntil 400 m² BRA i dette området. Kommer i tillegg til eventuelle verksted, service- og klargjøringshaller og kontorer.

Syssel- og bilparkeringsplasser vil bli opparbeidet i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Bodø kommune.

Nye virksomheter og evt. ny bebyggelse vil kunne knyttes eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg. Evt. behov for tilkobling vil bli avklart ifm. byggesøknaden.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, men det opplyses fra BE Varme at det ikke vil bli fremført fjernvarme til Burøya. Energibehovet i planområdet vil derfor bli dekt med

elektrisitet. Nye virksomheter/ny bebyggelse vil, på vanlig måte, søke for oppkobling mot strømmettet. Evt. behov for ny nettstasjon skal løses innenfor planområdet iht. krav fra nettleverandør. Hvordan behov for ny nettstasjon tenkes løst skal gjøres rede for ifm. Byggesøknaden.

Utbyggingsområdet, herunder nye virksomheter eller ny bebyggelse, vil få atkomst via eksisterende avkjørsler fra Burøyveien og ny atkomst helt i nord. Siktforholdene vurderes å være gode nok. Avkjørslene er vist med pil i plankartet og disse tillates justert ved søknad om byggetillatelse. Søndre avkjørsel er felles for Burøyveien 11, Burøyveien 13 samt Bodø havn sin eiendom (gnr. 138 bnr. 4659) som begge ligger sør for planområdet. Innregulert veiareal (Burøyveien) og gang- og sykkelvei med tilhørende sidearealer (annen veggrunn) er videreført. Videre er det gjort opprydding i arealformål «annen veggrunn» ift. gjeldende reguleringsplan.

Det er gjort miljøtekniske grunnundersøkelser av landdelen, som konkluderer med at det må utarbeides en tiltaksplan før tiltak i grunn kan settes i gang. Dette er innarbeidet i bestemmelsene. Videre er det tatt inn i bestemmelsene at det skal gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser ved utfylling eller mudring i sjø.

Det er utført geotekniske undersøkelser for området. Det vises til planbeskrivelse vedrørende utdypende resultat fra undersøkelsen. Hovedkonklusjon er at det ikke er registrert kvikkleire i fyllingsskråning. I bunn av skråningen er det registrert bløt leire. Imidlertid ligger klinkleirelaget så dypt at det ikke har mulighet for utløp og at det ikke er fare for utrasing. Anbefalt utbygging er pelet kai da denne anses å være vurdert til å minst påvirkning av lokalstabilitet for skråningen.

Rapporten omfatter ikke geoteknisk detaljprosjektering. Derfor er det tatt inn i bestemmelsene at det skal gjennomføres geotekniske detaljprosjektering ved tiltak som berører sjøgrunn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planprosessen

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt den 11.10.2019. Ved oppstart av planarbeidet ble det vurdert at planlagt tiltak vil ha liten konsekvens for naboer og andre interesser. Det har heller ikke kommet inn innspill/merknader ifm. planoppstart som skulle tilsi behov for et åpent møte.

Varsel om planoppstart ble sendt til berørte offentlige og private parter i brev datert 29.10.2019. Videre ble oppstartvarselet annonsert i Avisa Nordland den 01.11.2019.

I høringsperioden for oppstart kom det inn 8 innspill/uttalelser. Disse innspillene kom fra følgende:

NVE
Sametinget
Statens vegvesen
Bane Nor
Avinor
Forsvarsbygg
Norges arktiske universitetsmuseum
Nordland fylkeskommune

Det vises til kapittel 9 i planbeskrivelsen for behandling av innspill. Det har vært særmøte med Forsvarsbygg i sakens anledning for å bedre ivareta Forsvarets interesser i og omkring planområdet.

Vurderinger

I oppstartsmøtet ble det stilt krav til minimum geoteknisk vurdering av området, også i sjø. Videre måtte området sjekkes med hensyn til forurensning i grunn. Siden eksisterende kaifront og gulv i første etasje ligger under minimumskote bestemt i kommuneplanens arealdel 2018-2030, må dette forholdet beskrives og det skal inn bestemmelse om sikring i forhold til havnivåstigning. Slukkevann må utredes. Det er Fylkesmannen i Nordland som kan gi tillatelse til utfylling i sjø, og det må inn egen rekkefølgebestemmelse knyttet til tillatelse.

Det ble tatt opp i møte angående mulighet for å kunne ha et lite begrenset areal knyttet til plasskrevende varehandel knyttet opp til virksomheten (marin og maritim).

Når det gjelder bygging under minimumskote +340 mm, er det tatt inn bestemmelse i reguleringsplanen som tar hensyn til dette forholdet, ref. § 2.8.

Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan

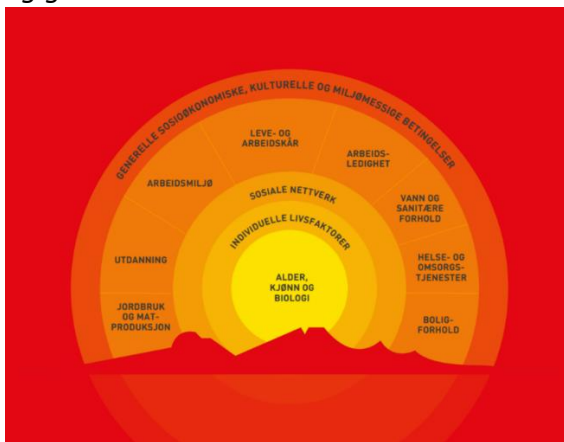
FNs bærekraftsmål

Planforslaget er forankret i 4 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 3: God helse - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Mål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur - Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn - Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Mål 17: Samarbeid for å nå målene - Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling

Folkehelseplanen

Kommunens folkehelseplan; *God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021.*



Illustrasjon fra kommunens folkehelseplan som viser boligforhold som en av de faktorer som påvirker folkehelsen.

Klima- og energiplan 2019 – 2031

Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassutslippene skal reduseres. Reduksjon av klimagasser kan blant annet oppnås gjennom å fortette områder.

Det er ikke etablert kollektivtilbud til planområdet. Samlet sett vil tiltaket gi økt trafikk da arealbruken det legges opp til i stor grad vil bli bilbasert. Dette vurderes ikke å være en arealbruk man i særlig stor grad kan påvirke kjøpergrupper over på mer miljøvennlig transportformer.

Leder Byutvikling vurderer at planforslaget er i tråd med føringer om bærekraftig utvikling slik det kommer frem i *FNs bærekraftsmål nr. 3 God helse, nr. 9 industri, innovasjon og infrastruktur, mål nr. 11 Bærekraftige byer og samfunn og mål nr. 17 Samarbeid for å nå målene.*

Planforslaget vurderes ellers i å være i samsvar med føringer både i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 11.10.2019.

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

Med hilsen

Annelise Bolland
Leder Byutvikling

Trond Eivind Åmo
Saksbehandler

- 1 2019016_Planbeskrivelse Buryveien 11
- 2 2019016_Planbestemmelser Buryveien 11_ny mal
- 3 2019016_Plankart Burøyveien 11-A3-L