

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR BURØYVEIEN 11

Utarbeidet av Norconsult 

19.06.2020

Innhold

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	6
2.4	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosessen.....	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	6
4	Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1	Overordnede planer	7
	• Fylkeskommunale planer	7
	• Kommuneplanens arealdel.....	7
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
4.3	Tilgrensende planer	8
4.4	Temaplaner.....	8
4.4.1	Byggerestriksjoner – flysikkerhet	8
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.1	Beliggenhet.....	9
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3	Stedets karakter	9
5.4	Landskap.....	9
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	10
5.6	Naturverdier	10
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	10
5.8	Landbruk.....	10
5.9	Trafikkforhold	10
5.10	Barns interesser	11
5.11	Sosial infrastruktur	11
5.12	Universell tilgjengelighet	12
5.13	Teknisk infrastruktur	12
5.13.1	Vann og avløp	12
5.13.2	Energiforsyning.....	12

5.14	Grunnforhold.....	12
5.15	Støyforhold.....	15
5.16	Luftforurensing.....	15
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
6	Beskrivelse av planforslaget	17
6.1	Planlagt arealbruk.....	19
6.1.1	Reguleringsformål	20
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	20
6.2.1	Søndre del (BN1)	20
6.2.2	Nordre del (BN2)	20
6.3	Parkering	22
6.4	Tilknytning til infrastruktur.....	22
6.4.1	Vann og avløp.....	22
6.4.2	Energiforsyning/EL.....	22
6.5	Trafikkløsning	22
6.6	Planlagte offentlige anlegg.....	22
6.7	Miljøoppfølging	22
6.8	Universell utforming.....	22
6.9	Uteoppholdsareal.....	23
6.10	Landbruksfaglige vurderinger.....	23
6.11	Kollektivtilbud.....	23
6.12	Kulturminner	23
6.13	Sosial infrastruktur	23
6.14	Plan for avfallshenting.....	23
6.15	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	23
6.15.1	Geoteknisk stabilitet.....	23
6.15.2	Flom.....	24
6.15.3	Miljøtekniske forhold	25
6.16	Rekkefølgebestemmelser	25
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	25
7.1	Overordnede planer	25
7.2	Landskap.....	25
7.3	Stedets karakter	25
7.4	Byform og estetikk.....	26

7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	26
7.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	26
8.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	26
8.8	Uteområder	26
8.9	Trafikkforhold.....	26
8.10	Barns interesser.....	26
8.11	Sosial infrastruktur	26
8.12	Universell tilgjengelighet.....	26
8.13	Energibehov – energiforbruk.....	26
8.14	ROS	26
8.15	Jordressurser/landbruk	27
8.16	Teknisk infrastruktur	27
8.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	27
8.18	Konsekvenser for næringsinteresser.....	27
8.19	Interessemotsetninger	27
8.20	Avveining av virkninger	27
9	Innkome innspill	28
10	Avsluttende kommentar.....	32

1 Sammendrag

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.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

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.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller:

Sjøsiden Næringspark AS
Burøyveien 11
8012 Bodø

Plankonsulent:

Norconsult AS
PB 234
8001 Bodø

I planområdet inngår hele eller deler av følgende kommunal veigrunn med gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) 138/700 og 138/1891 samt gnr./bnr. 138/461, 138/590, 138/2426, 138/4343, 138/4345, 138/4362, 138/4523 og 138/4556.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Krav om konsekvensutredning

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.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

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.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- **Fylkeskommunale planer**

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

- **Kommuneplanens arealdel**

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.

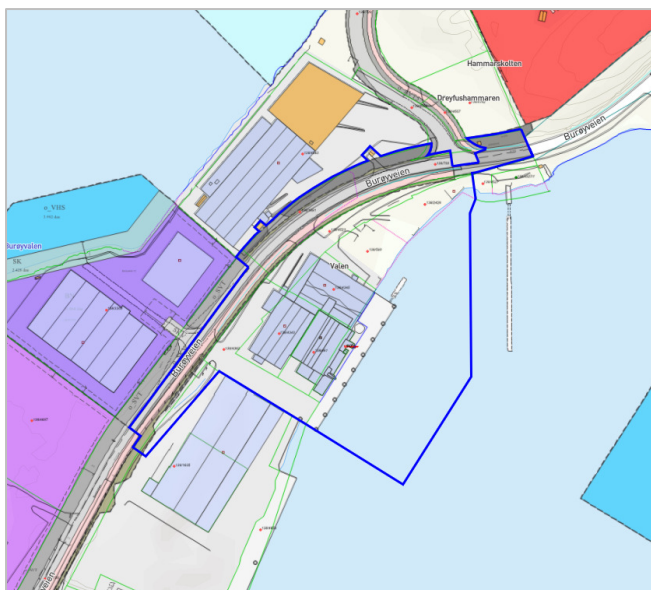


Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Varslet planområde er vist med blå polygon. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

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 Kvalvikkodden, 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



Figur 2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner. Varslet planområde er vist med blå polygon. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

4.3 Tilgrensende planer

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)

4.4 Temaplaner

4.4.1 Byggerestriksjoner – flysikkerhet

Planområdet ligger innenfor horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplan for Bodø lufthavn. Horisontalflaten ligger på ca. kote +52.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Det er foretatt en samlet vurdering av planforslaget mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 30 daa ligger på Burøya, nord for Bodø sentrum.



Figur 3: Planområdets beliggenhet. Planområdet er vist med blå polygon. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

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.

5.3 Stedets karakter

Bebyggelsen og utearealene i planområdet og tilstøtende områder har typisk stripereg, med voluminøse og kompakte bygg og store asfalterte flater.

5.4 Landskap

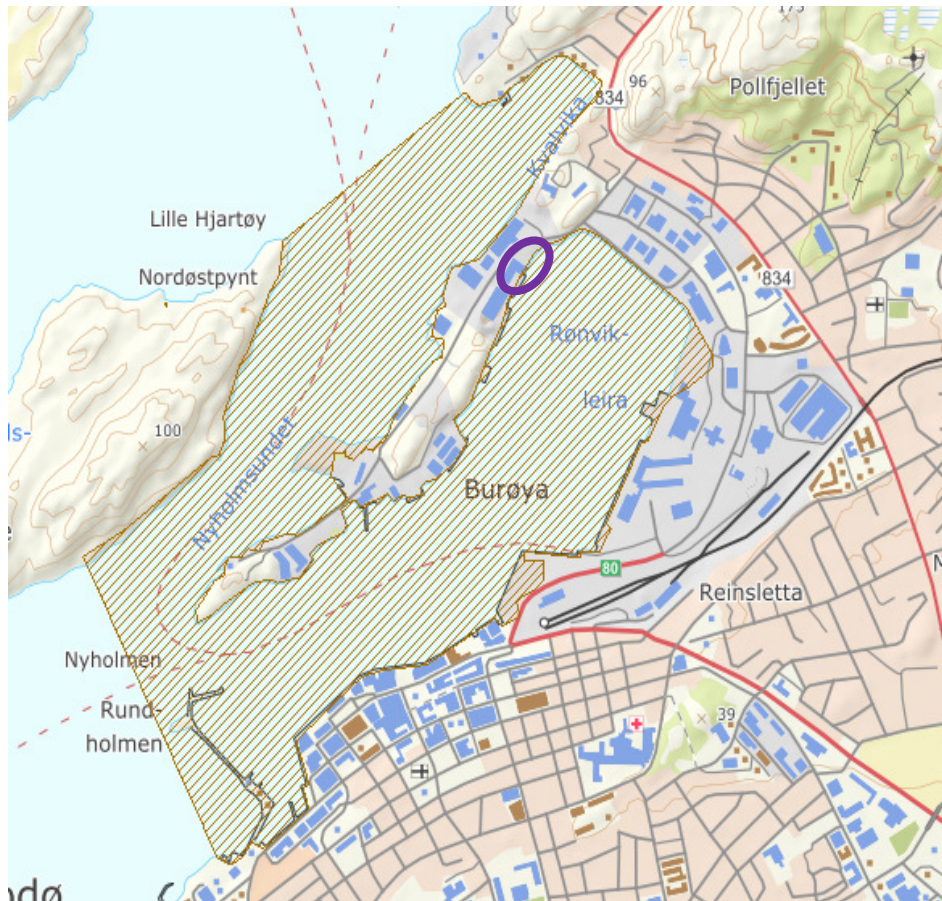
Terrenget i planområdet og tilstøtende områder er tilnærmet flatt og skråt noe ned mot sjøen. Området er relativt eksponert og synlig.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljø i planområdet. Heller ikke i tilstøtende områder.

5.6 Naturverdier

Hele Bodø havn er registrert som økologiske funksjonsområde (beiteområde) for bestemte arter, herunder storskarv, svartand, havelle, stokkand, ærfugl, praktærfugl, sjøorre og siland.



Figur 4: Naturverdier. Skravert område: økologisk funksjonsområde (beiteområde). Planområdets beliggenhet er vist med lilla ellipse. Kartgrunnlag: miljøstatus.no, bearbeidet av Norconsult.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke registrert friluftsområde i planområdet. Rett øst for planområdet ligger ei stor småbåthavn for cirka 300 fritidsbåter (Rønvik Havn & Marina) og Valen småbåthavn som utgjør et mindre anlegg. For øvrig innen annen registrert bruk knyttet til friluftsliv/rekreasjon.

5.8 Landbruk

Ingen slike landbruksverdier i eller i nærheten av planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst via to avkjørsler fra den kommunale veien, Burøyveien, som er påkøbet fylkesvei 834 (Nordstrandveien) nordøst for planområdet. Det foreligger ikke ÅDT tall for Burøyveien, men veien er ca. 1,5 km lang endevei og betjener stort sett nærings-/industriområder.

Nordstrandveien har ÅDT lik 8400 (tall fra 2018) før krysset Nordstrandveien x Burøyveien og 3400 (tall fra 2018) etter krysset Nordstrandveien x Burøyveien og videre nordover (mot Kvalvika).

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

Det går en gang og sykkelvei langs sørsiden av Burøyveien, men denne mangler i strekningen forbi Burøyveien 11. Gang- og sykkelveien fortsetter videre sørover fra og med Burøyveien 13.

Det er registrert 3 trafikkulykker i Burøyveien, én av dem skjedde ved Burøyveien 11 (jf. figur nedenfor). Dette var en bilulykke som inntraff 17.03.2000 (påkjøring bakfra). En person ble lettere skadd.



Figur 5: Trafikkulykker (vist med blåe sirkler). Planområdets beliggenhet vist med lilla ellipse. Kilde og kartgrunnlag: Vegkart.no. Bearbeidet av Norconsult.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Nordstrandveien, ved krysset Nordstrandveien x Burøyveien, ca. 540 m nordøst fra planområdet.

5.10 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet eller tilstøtende områder er brukt av barn og unge til lek eller opphold.

5.11 Sosial infrastruktur

Barnehagedekning og skolekapasitet er ikke relevant for dette planarbeidet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget i planområdet er tilnærmet flatt og legger dermed til rette for etablering av universelt utformede løsninger.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Det er allerede etablert en 110 mm stikkledning til Burøyveien 11. Videre ligger det en privat pumpeledning av betydelig dimensjon i tilknytning til eksisterende bebyggelse i planområdet.

Eksisterende kommunalt VA-nett ligger for øvrig langs nordsiden av Burøyveien.

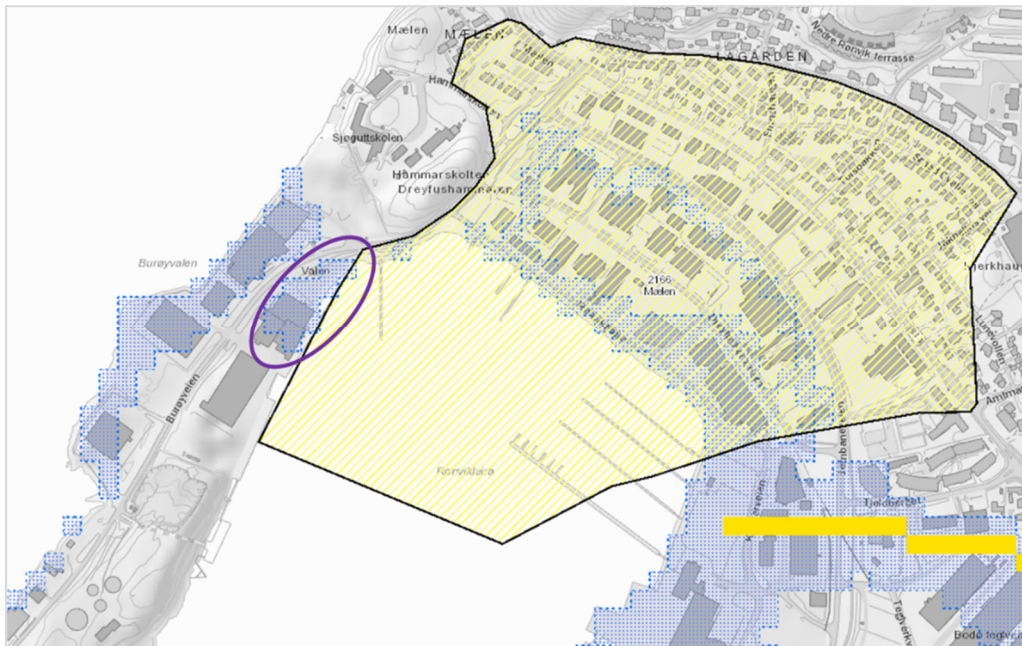
5.13.2 Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og har i utgangspunktet tilkoblingsplikt.

5.14 Grunnforhold

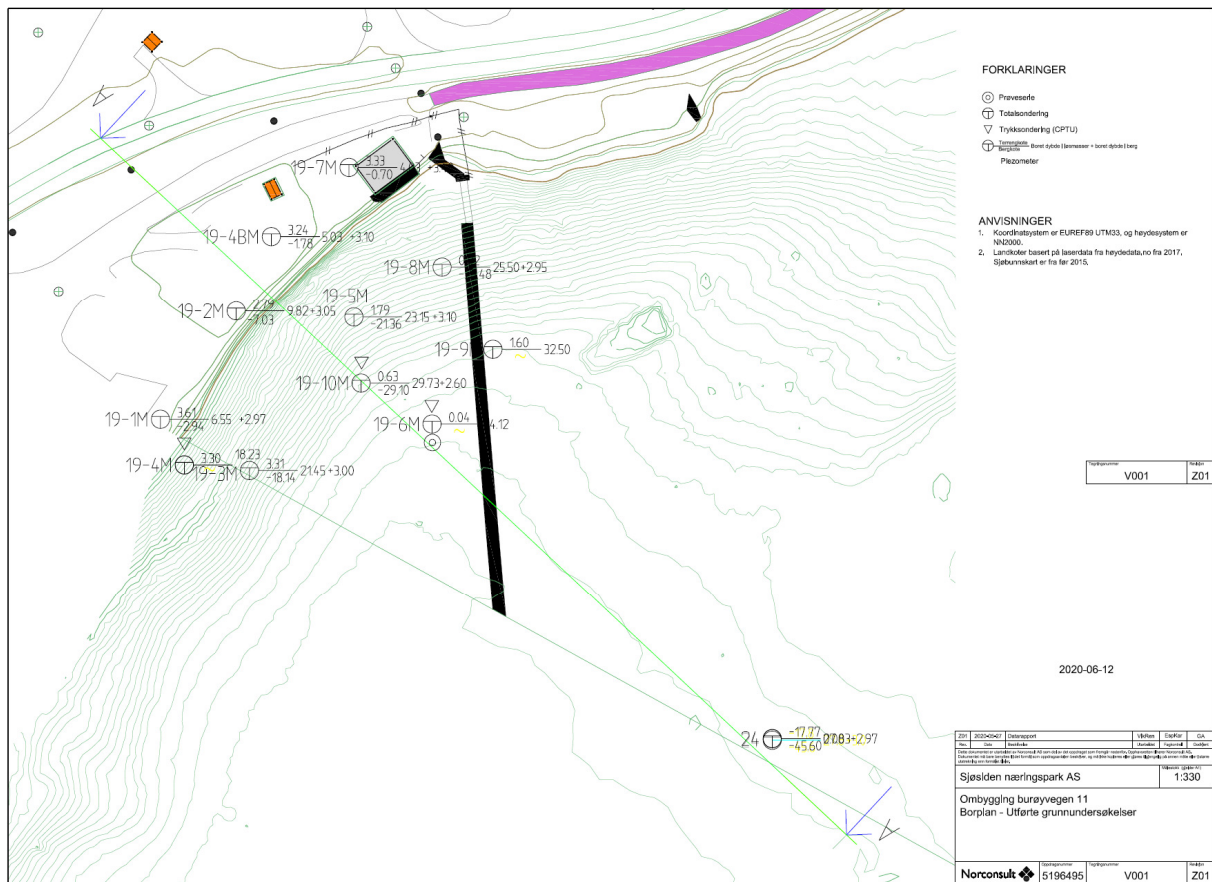
Berggrunn i planområdet består av glimmergneis, lokalt med disthen. Løsmassene består for det meste av fyllmasse (søndre del), mens nordre del mangler løsmasser (fjell i dagen).

Det er videre registrert utløsningsområde for kvikkleireskred (gul skravur i figur nedenfor) i østre del av planområdet.



Figur 6: Naturfare. Gul skravur: utløpsområde for kvikkleireskred. Blå skravur: aktsomhetsområde for flom. Kartgrunnlag: NVEatlas.no, bearbeidet av Norconsult.

Det er i forbindelse med planarbeidet utført grunnundersøkelser. Borplan for undersøkelsene fremgår nedenfor:



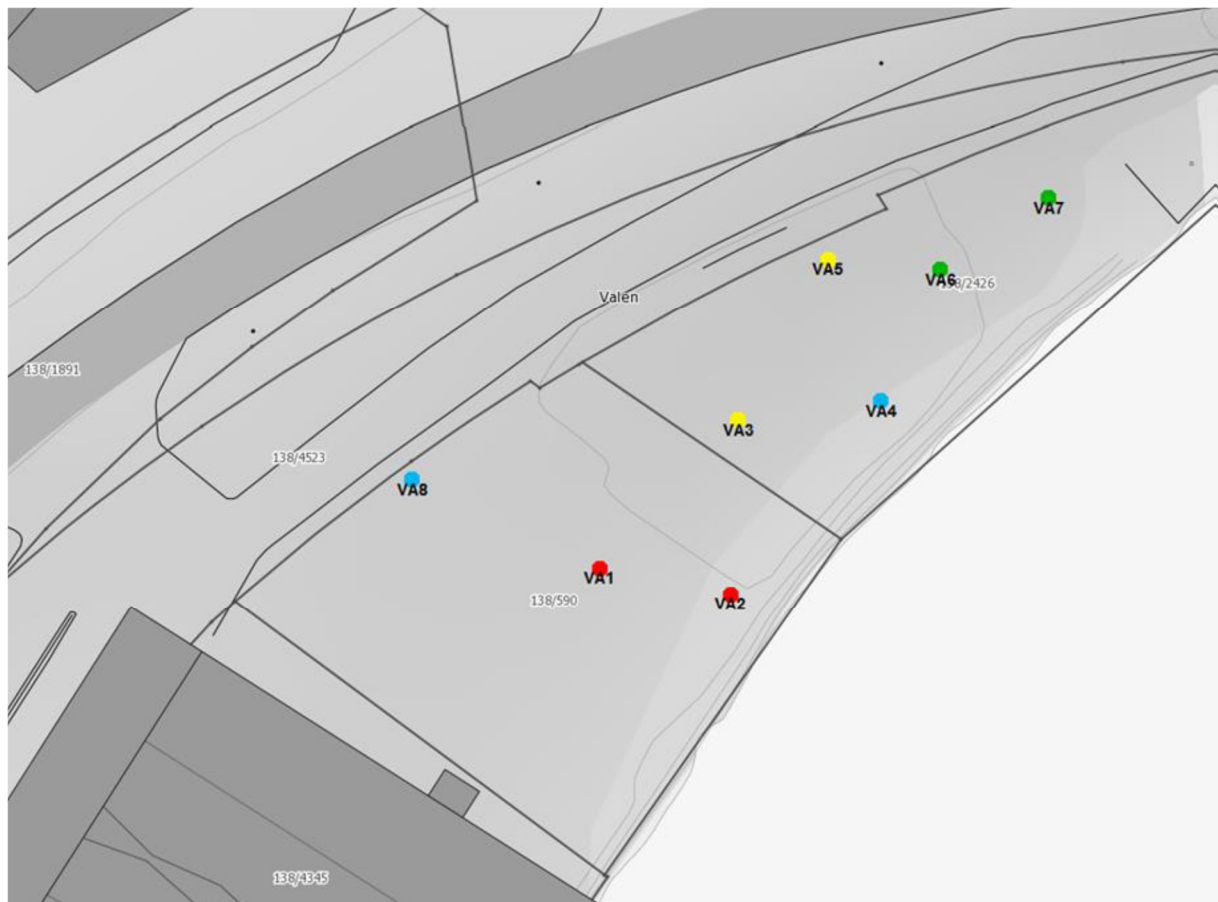
Figur 7: Borplan for gjennomførte grunnundersøkelser, Norconsult AS 2020.

Datarapporten for undersøkelsen oppsummerer grunnforholdene som følger (datarapporten i sin helhet følger som vedlegg):

Grunnundersøkelsene ble utført i uke 20 i 2020 av Norconsult Fältgeoteknik AB, og omfatter 7 totalsonderinger og 2 trykksonderinger.

Grunnundersøkelsene viser at løsmassene på sjøbunn hovedsakelig består av løst lagret sand og silt. I bunn av skråningen er det påtruffet bløt leire under laget av sand/silt, samt et tynt lag av gytje øverst. Dybde til berg varierer, men det er generelt større løsmassemengde ved bunn av skråningen der sjøbunn slakker ut.

Videre ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn. Det er utført miljøtekniske grunnundersøkelser, se oversikt over prøvepunkter og tilstandsklasser i figuren nedenfor:



Tilstandsklasse	1	2	3	4	5
Beskrivelse av tilstand	Meget god	God	Moderat	Dårlig	Svært dårlig
Øvre grense styres av	Normverdi	Helsebaserte akseptkriterier	Helsebaserte akseptkriterier	Helsebaserte akseptkriterier	Nivå som anses å være farlig avfall

Figur 8: Prøvepunkter i tiltaksområdet med fargekode etter tilstandsklasser. Tilstandsklassen viser høyeste tilstandsklasse målt i prøvepunktet. Norconsult AS.

Rapporten for de miljøtekniske grunnundersøkelsene oppsummer situasjonen som følger (rapporten i sin helhet følger som vedlegg):

Kartleggingen viser at grunnen er sterkt forurenset på en mindre dele av området (prøvepunkt 1 og 2). Det er påvist alifater tilsvarende tilstandsklasse 4 og 5 for helsebaserte tilstandsklasser. I punkt 1 er det i tillegg påvist bly i tilstandsklasse 5, sink i tilstandsklasse 3 og innholdet av xylener over normverdi. På større deler av området er grunnen moderat forurenset med bly tilsvarende tilstandsklasse 2 og 3 og med PAH-forbindelser tilsvarende tilstandsklasse 2. Forurensningen er påtruffet i sjiktet 0-1 meter.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor støysoner for flyplass, jernbane og Riksvei.

Havneområdet i Rønvikleira og tilstøtende industrivirksomheter genererer noe støy.

5.16 Luftforurensing

Burøya hvor planområdet ligger er et industriområde. En antar imidlertid at evt. luftutslipp fra eksisterende virksomheter ligger innenfor tillatte grenser.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

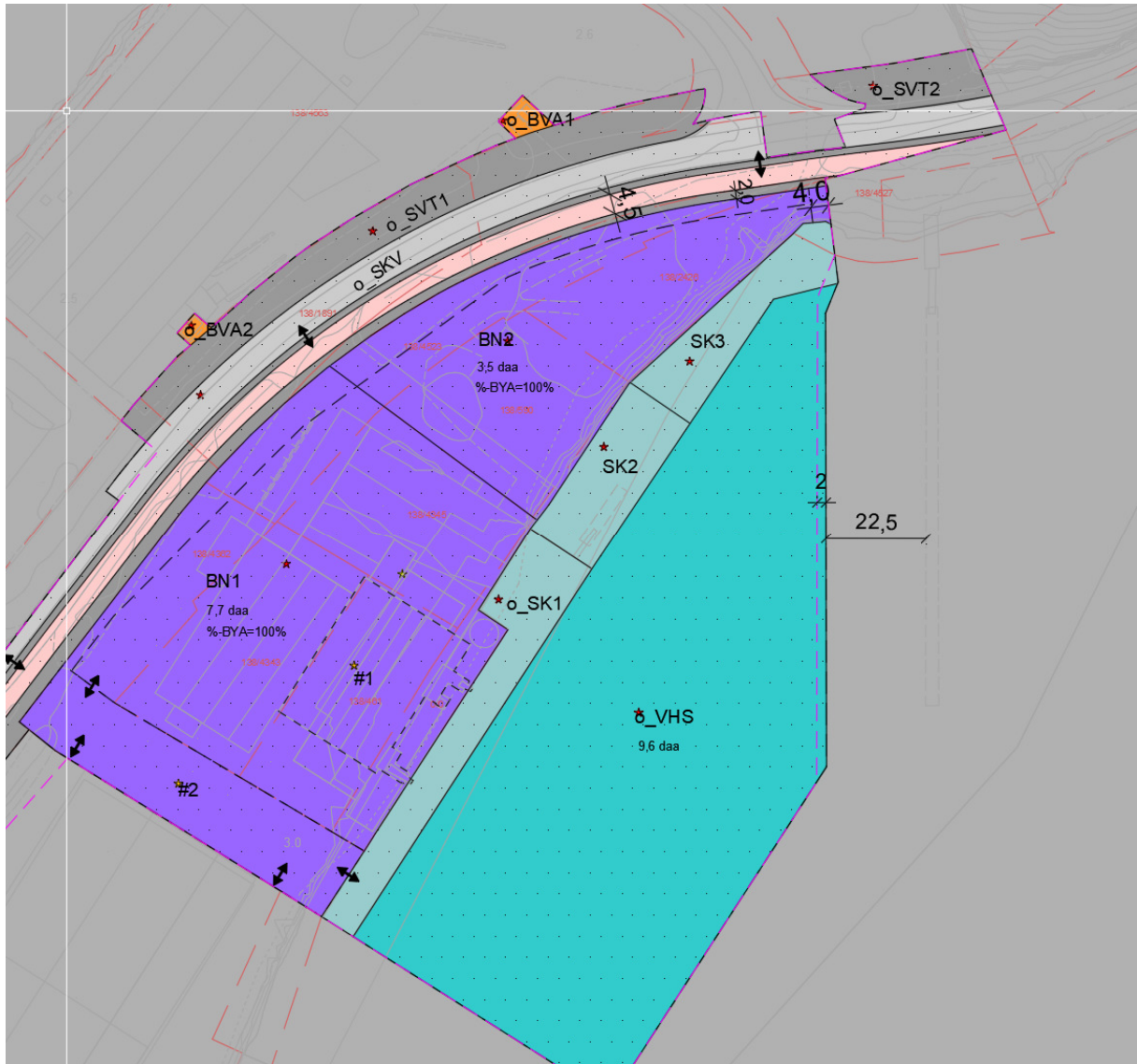
Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	Det er registrert utløsningsområde for kvikkleireskred i planområdet (se figur 6). Det vises til gjennomførte grunnundersøkelser.
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?	x	Det er registrert aktsomhetsområde for flom i planområdet (se figur 6). Det vises videre til kap. 6.15.2 nedenfor.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none">Hendelser på veg	x	
	<ul style="list-style-type: none">Hendelser på jernbane	x	
	<ul style="list-style-type: none">Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	<ul style="list-style-type: none">Hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
<ul style="list-style-type: none">Utslipp av giftige gasser/væsker	x		

	<ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser 	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Teletjenester 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vannforsyning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Renovasjon/spillvann 	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? 	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Til skole/barnehage 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til forretning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til busstopp 	x	
	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter området spesielt farlige anlegg? 		Det er lagt en hensynssone/faresone: «brann- og eksplosjonsfare» ca. 150 m sør for planområdet. Planlagte virksomheter i planområdet vurderes imidlertid ikke å få negative virkninger for dette området.
	<ul style="list-style-type: none"> • Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? 		Gjøres rede for og dokumenteres ifm. byggesøknaden.
	<ul style="list-style-type: none"> • Har området bare en mulig adkomststrute for brannbil? 		Ja. Kun via Burøyveien.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		

	<ul style="list-style-type: none"> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 		Planområdet (landdelen) ligger innenfor Bodø kommunes aktsomhetsområde for forurenset grunn. Derfor er det 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 planbestemmelsene. Videre er det tatt inn i bestemmelsene at det skal gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser ved utfylling eller mudring i sjø.
	<ul style="list-style-type: none"> Annet (spesifiser) 		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? 	x	

6 Beskrivelse av 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), se illustrasjon av dette nedenfor.

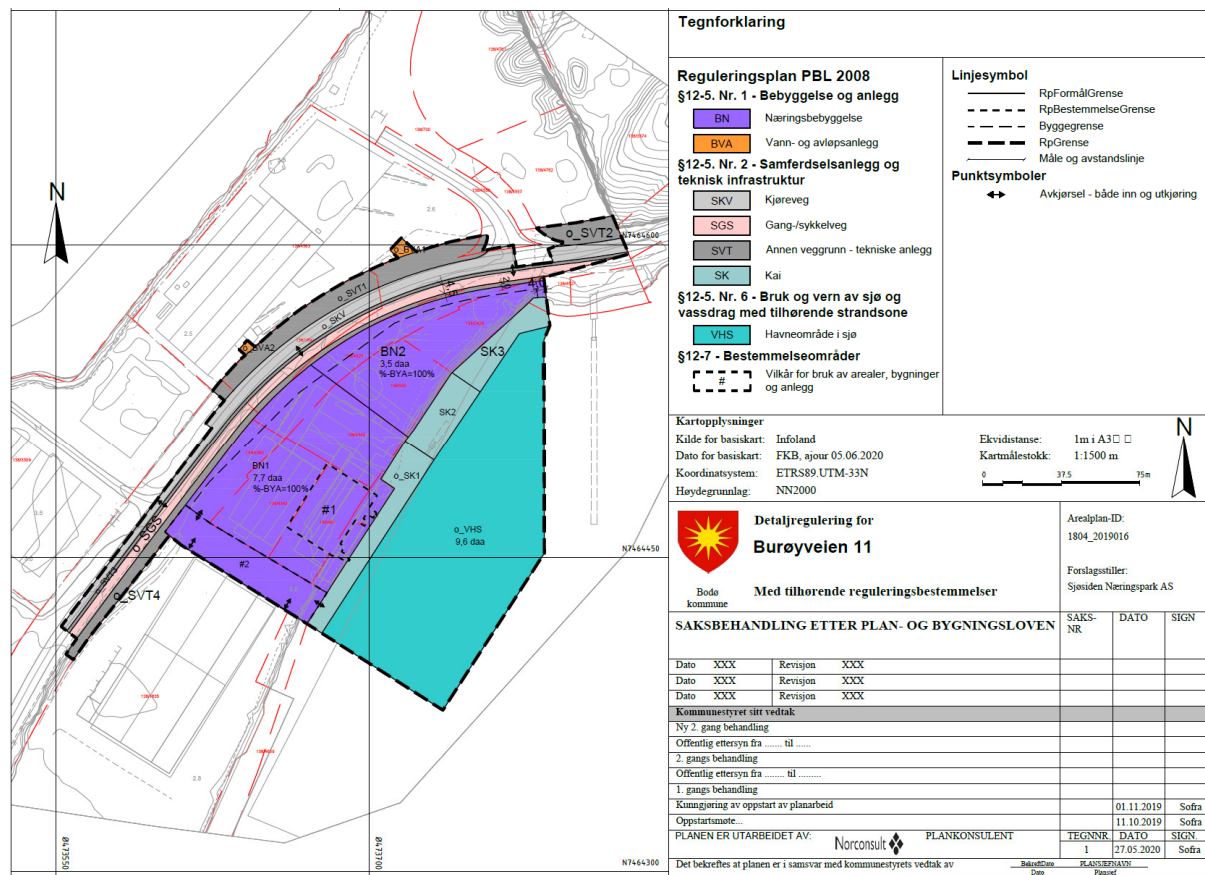


Figur 9: Illustrasjon av utvidet planområdet mot øst.

Utvidelsen er vurdert å være så liten at det ikke har utløst krav til varsling av utvidelse av planområdet, og at det er tilstrekkelig at det synliggjøres ved det offentlige ettersynet av planen.

6.1 Planlagt arealbruk

Forslag til plankart fremgår nedenfor:



Figur 10: Forslag til plankart for området. Norconsult AS 2020.

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

Eksisterende avkjørsler 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 dokkløsning, 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.

6.1.1 Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende arealformål og bestemmelsesområde (jf. pbls § 12-5 og 12-7), se for øvrig forslag til plankart i figur 10:

Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse (BN) – annen eierform
- Vann- og avløpsanlegg (BVA) – annen eierform
- Industri/lager (BKB) – annen eierform

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveveg (SKV) – offentlig og felles eierform
- Gang-/sykkelveg (SGS) – offentlig eierform
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT) – offentlig eierform
- Kai (SK) – annen eierform

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Havneområde i sjø (VHS) – annen eierform

Bestemmelsesområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1 og #2)

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

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 tegnet 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).

6.2.1 Søndre del (BN1)

Eksisterende bygningsmasse i søndre del av planområdet tenkes i utgangspunktet beholdt, men det legges opp til innvendig ombygging samt fasadeendringer.

Maks gesimshøyde er foreslått satt til 15 m over gjennomsnittlig planert terreng. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde. Bebyggelse som ligger innenfor bestemmelsesområde benevnt #1 (jf. plankart) tillates gjenoppbygd med samme volum og høyde som det har i dag (cirka 21 m).

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

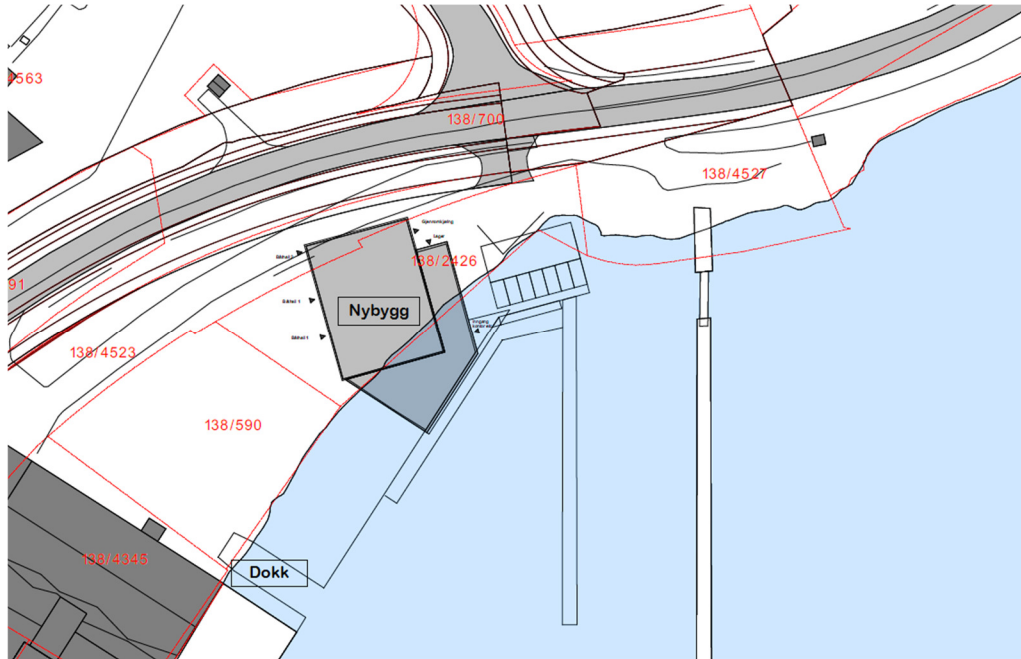
6.2.2 Nordre del (BN2)

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 storvarehandel (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.



Figur 11: Foreløpig situasjonsplan som viser planlagt dokk, forlengelse av kai, bygg og flytebryggeanlegg i sjø. Utarbeidet av Gnist arkitekter.



Figur 12: Foreløpig perspektiv som viser planlagt bygg, sett fra øst. Utarbeidet av Gnist arkitekter.

6.3 Parkering

Sykkel- og bilparkeringsplasser vil bli opparbeidet i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Bodø kommune. Gjeldende krav er som følger:

Virksomhet	Enhet	Bil	sykkel
Industri/verksted/lager	100 m ² BRA	0,5 (min) – 1 (maks)	0,5
Forretning	100 m ² BRA	0,8 (min) – 1 (maks)	2

6.4 Tilknytning til infrastruktur

6.4.1 Vann og avløp

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

6.4.2 Energiforsyning/EL

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 strømnettet.

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.

6.5 Trafikkløsning

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.

6.6 Planlagte offentlige anlegg

En kjenner ikke til at det er planlagt offentlig anlegg i umiddelbar nærhet av planområdet.

6.7 Miljøoppfølging

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.

6.8 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i byggene.

6.9 Uteoppholdsareal

Krav til leke- og uteoppholdsareal er irrelevant i dette planarbeidet.

6.10 Landbruksfaglige vurderinger

Planarbeidet berører ikke landbruksinteresser.

6.11 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra planområdet. Kollektivtilbudet vil derfor kunne benyttes av ansatte.

6.12 Kulturminner

Så langt man kjenner til berører ikke planarbeidet kulturminneinteresser.

6.13 Sosial infrastruktur

Barnehage- og skolekapasitet er irrelevant i dette planarbeidet.

6.14 Plan for avfallshenting

Dagens ordning når det gjelder avfallshåndtering tenkes videreført, også ved ombygging. Ved nybygging skal eksakt plassering av utstyr for avfallshåndtering vises i situasjonsplanen ifm. byggesøknaden. Avfallshåndtering skal være i tråd med kommunens renovasjonsforskrift.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

6.15.1 Geoteknisk stabilitet

Det er utført geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger ifm. planarbeidet. Oppsummering fra dette arbeidet er gjengitt nedenfor. Rapportene fra dette arbeidet følger i sin helhet som vedlegg.

Eurokode 7 stiller kravet til sikkerhetsfaktor for dagens situasjon og for en planlagt utvidelse av arealet. Ved utvidelse med fylling må kravene i NVEs kvikkleireveileder også legges til grunn. Dagens stabilitet, tatt utgangspunkt i innmålingene av landarealet fra 2017 og sjøbunnskartet fra før 2015, er tilfredsstillende uten tiltak med unntak av lav overflatestabilitet på grunn av bratt fylling. Eventuelle terrengendringer som har skjedd etter 2017 er ikke vurdert. Hvis det skal utføres arbeide nært sjøkanten (opphold av maskiner) eller etablering av noe ved fyllingsfront er det anbefalt at fyllingen slakes ut til 1:1,5 fra kote -3 til topp fylling. Alternativt slakes fyllingen ut til 1:1,3 fra kote -4 opp til kote +3,2.

For en videre utfylling er det ikke tilstrekkelig stabilitet uten tiltak. Fylling kan legges ut med tilfredsstillende stabilitet ved å etablere motfyllinger (estimert ca. 2 – 5 meter tykke og 50 m lange) og mudre bort øvre meterne med gytje i en bredde på ca. 20 meter i front av motfyllingen. Dette forutsetter at leiren under fyllingen får tid å konsolidere (drenere ut poreovertrykk) og fyllingen må legges ut i etapper. Fyllingen vil være utsatt for setninger over lang tid og arbeidet med å etablere fyllingen/motfyllingen kommer å være et krevende arbeide med behov for geoteknisk oppfølging. Det frarådes å gå videre med det dette tiltak. Det er anbefalt at utvidelsen av areal gjøres med en pelet plate (kai).

Planlagt bygg er uansett valg av løsning (kai eller fylling) anbefalt å etableres på peler. For en pelet kai bør byggets fundamenter tas i beaktning slik at løsning blir sett på som en sammensatt konstruksjon.

Geoteknisk detaljprosjektering av planlagt tiltak er ikke utført i denne rapporten. Når en starter med geoteknisk detaljprosjektering anbefales det at tomten og sjøbunn måles inn på nytt.

Sjøbelastningen i området og dess påvirkningen på en eventuell utvidelse av arealet må utredes hvis man går videre med prosjektet.

Nærmere om områdestabilitet:

Utvidelse av areal med kaiplate:

Ved å etablere en kai-plate fundamentert på peler unngår man å påvirke den registrerte kvikkleiresonen Mælen. Det er ikke registrert kvikkleire i fyllingsskråningen der pelene kommer. I bunn av skråningen er det registrert bløt leire, denne er overlagret med > 5 meter sand/silt og sjøbunn er tilnærmet horisontal. Kvikkleirelaget ligger så dypt at det ikke har mulighet for utløp, og det er ikke fare for at det skal skje ras i dette leirlaget.

Områdestabilitet med hensyn til kvikkleire for en pelet kai-løsning er vurdert å være en ikke reel problemstilling på grunn av lagdelingen, leirens dype beliggenhet og sjøbunns slake helling utenfor skråningsfoten. Eventuelle vibrasjoner fra ramming av peler er vurdert å ikke medføre stabilitetsproblemer som involverer kvikkleiren, men vil være begrenset til påvirkning av lokalstabilitet for skråningen.

Temaet bør likevel omtales i detaljprosjekteringen, selv om det er vurdert å ikke være en relevant problemstilling basert på informasjonen som finnes tilgjengelig i dag.

Utvidet fylling:

En eventuell fylling vil ha ut utslag utover sjøbunn forbi skråningen og belaste den bløte leiren innenfor kvikkleiresonen Mælen. Tiltaket virker å være gjennomførbart innenfor akseptable sikkerhetsnivåer hvis det etableres motfyllinger og det aksepteres lang byggetid med flere fyllingsetapper for konsolidering av leiren. Det er viktig at et en slik utfylling gjennomføres med nødvendige tiltak som tilsier at områdestabiliteten alltid er ivaretatt da konsekvensene ved uhell kan være store. Hvis man går videre med denne løsningen er det viktig at detaljprosjekteringen ivaretar kravene i NVEs kvikkleireveileder, ref. 19.

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

Det er imidlertid gjort en geoteknisk detaljprosjektering ifm. dokken i område benevnt SK2. Krav om geoteknisk detaljprosjektering gjelder derfor ikke denne delen.

6.15.2 Flom

Laveste tillatt gulvhøyde vil være iht. kommuneplanens bestemmelser, dvs. min. 340 cm (NN2000), ved etablering av ny bebyggelse. Dette er innarbeidet i planbestemmelsene.

6.15.3 Miljøtekniske forhold

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 planbestemmelsene. Videre er det tatt inn i bestemmelsene at det skal gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser ved utfylling eller mudring i sjø.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser knyttet til følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Teknisk infrastruktur
- Ulempeplan
- Forurensning (på land og i sjø)
- Tiltak i sjø
- Geoteknikk
- Massehåndtering
- Avfallshåndtering

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Eksisterende bygningsdel mot sørøst er ført opp med byggehøyder større enn det kommuneplanens arealdel tillater. Derfor er det i planforslaget åpnet for at denne bygningsdelen kan gjenoppbygges med samme volum og høyde.

Kommuneplanen åpner ikke for forretning i planområdet/denne delen av byen, men planforslaget legger til rette for etablering av storvarehandel knyttet til salg av båter og båtutstyr på inntil 400 m² BRA innenfor hvert delfelt. Forretningsdelen skal imidlertid være underordnet og knyttet til den maritime virksomheten, og ikke en selvstendig virksomhet. Dette er en følge av at salg av båt og båtutstyr er en naturlig del av den maritime virksomheten (service/verksted og båttopplag). Det er den maritime virksomheten som avgjør hvor det er hensiktsmessig å etablere seg, forretningsdelen er en naturlig følge av etableringen. Forretningsdelen er likevel begrenset og vurderes dermed ikke å føre til negative virkninger.

7.2 Landskap

Planforslaget vurderes ikke å ha vesentlige innvirkning på eksisterende landskap. Området ligger i forholdsvis flatt terreng. Planlagt ny bebyggelse vurderes ikke å påføre naboer store ulemper i form av skygge.

Området ligger imidlertid relativt eksponert, derfor er det satt krav til estetisk utforming i bestemmelsene.

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter som industriområde vurderes ikke å endre seg vesentlig. Planforslaget vurderes snarere å forsterke stedets karakter.

7.4 Byform og estetikk

Fasader i eksisterende bygg tenkes tilpasset/oppgradert ifm. ombygging. Ny bebyggelse vil få en god estetisk utforming tilpasset sin funksjon.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget vurderes ikke å ha innvirkning på verken kulturminner, kulturmiljø eller verneverdi.

7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget, er området vurdert med utgangspunkt i kjent kunnskap (tilgjengelige databaser). Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig.

Hele Bodø havn (sjøarealet) er registrert som økologiske funksjonsområde (beiteområde) for bestemte arter. Det er i dette området allerede etablert industrikanaler og båthavner. Videre er det allerede mye båttrafikk i området. Bidrag fra planforslaget når det gjelder den samlede belastningen vurderes å være lite. Planforslaget vurderes derfor ikke å gi store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget vil ikke få negative virkninger på rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk. Etableringene i planområdet ligger nært tilgrensende fritidshavner for småbåter og vil i så måte utgjøre et nært tilbud for disse innen service/verksted, etc. knyttet til båthold samt salg av båter og båtutstyr.

8.8 Uteområder

Irrelevant ifm. dette planarbeidet.

8.9 Trafikkforhold

Planlagt utbygging vil kunne føre til økt biltrafikk, men denne antas ikke å gi avviklingsproblemer i eksisterende veinett da dette vurderes å ha god kapasitet til å ta den økningen.

Det er tatt hensyn til myke trafikanter ifm. planarbeidet.

8.10 Barns interesser

Planforslaget vil ikke få negative virkninger på barns interesser.

8.11 Sosial infrastruktur

Irrelevant ifm. dette planarbeidet.

8.12 Universell tilgjengelighet

Det skal sikres størst mulig grad av universell utforming innen planområdet. Gjeldende teknisk forskrift vil bli lagt til grunn ved nye tiltak.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Gjeldende energikrav i teknisk forskrift vil være gjeldende for tiltak i planområdet.

8.14 ROS

ROS sjekklista er gjennomgått. Videre er avbøtende tiltak vurdert og innarbeidet i planbestemmelser.

8.15 Jordressurser/landbruk

Irrelevant ifm. dette planarbeidet

8.16 Teknisk infrastruktur

Evt. tilknytning til VA- og EL-anlegg vurderes ikke å være problematisk.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av nye industrivirksomheter vil føre til skatteinntekter for kommunen.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger opp til økt næringsaktivitet i området.

8.19 Interessemotsetninger

Det har ikke kommet frem noen spesielle interessemotsetninger i forbindelse med planarbeidet.

8.20 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i foregående kapitler vurderes ikke planforslaget å medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

9 Innkomne innspill

Innkommende innspill ifm. varsel om planoppstart er oppsummert og kommentert i tabellen nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	01.11.2019	<p><u>Flom, erosjon, skred og overvann</u> God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering.</p> <p><u>Vassdrags- og grunnvannstiltak</u> Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, bes det om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p> <p><u>Energianlegg</u> Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.</p> <p>NVE viser til tilgjengelige veiledere og verktøy (herunder karttjenester) og ber om å at disse brukes.</p> <p>I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.</p>	<p>Når det gjelder flom og skred vises det til kap. 6.15.</p> <p>Det planlegges ikke vassdrags- eller grunnvannstiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til følge.</p>

Sametinget	04.11.2019	<p>Etter vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan Sametinget ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader.</p> <p>Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p>	<p>-</p> <p>Aktsomhets- og meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.</p>
Statens vegvesen (SVV)	07.11.2019	<p>SVV sin interesse i denne sammenheng er atkomst fra fv. 834 og kryss med kommunal veg.</p> <p>Siden planen i stor grad regulerer eksisterende aktivitet, kan ikke SVV se at de trafikale forholdene vil bli vesentlig endret. SVV kan nevne at krysset mellom Nordstrandveien (fv. 834) og Burøyveien og Jernbaneveien vil bli bygd om til 3-armed rundkjøring i løpet av de nærmeste årene. Trafikk til og fra Burøya vil da måtte gå i Dreyfushammarn.</p> <p>SVV viser til kap. 5.10 i planbeskrivelsen tilhørende reguleringsplan for Fv. 834 Nordstrandveien og bemerker at det er viktig ha fokus på geotekniske forhold og hvilke konsekvenser nye tiltak kan få og avdekke eventuelle behov for avbøtende tiltak for å sikre stabilitet i massene i et større område på leira.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Det vises til kap. 6.15.1 når det gjelder geoteknikk stabilitet.</p>
Bane Nor	25.11.2019	Bane Nor kan ikke se at tiltaket vil medføre konsekvenser for jernbanen, og har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.	-
Avinor	25.22.2019	<p><u>Høyderestriksjonersflater</u> Planområdet ligger ca. 2580 – 2810 meter nord for landingsterskel til bane 25 (fra øst) ved Bodø lufthavn og ligger innenfor horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for lufthavnen. Videre ligger planområdet innenfor den koniske flaten til en eventuell ny rullebane, alternativ 1.</p>	-

		<p>Restriksjonshøyden for den koniske flaten (hinderflate) innenfor planområdet ligger på 52 – 60 meter over havet, med strengest restriksjoner i sørlige del av planområdet.</p> <p>Det må for hvert enkelt utbyggingsformål innenfor planområdet legges inn en maksimal tillatt byggehøyde som ikke er i konflikt med den koniske flaten (hinderflate) for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 moh. I denne forbindelse har Avinor kommet med konkret forslag til formulering av bestemmelsen. Dersom denne bestemmelsen ikke blir innarbeidet i detaljreguleringsplanen, vil Avinor vurdere å fremme en innsigelse.</p> <p>Det vises til gjeldende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder når det gjelder oppstilling og bruk av kraner.</p> <p><u>Byggerestriksjoner (BRA) for flynavigasjonsanlegg</u> Planområdet ligger utenfor BRA-krav gitt av ILS-installasjonene på Bodø lufthavn, men innenfor BRA-krav gitt av Bodø DVOR da midlere avstand er ca. 3500 meter. BRA-krav er lik 90,6 moh. Siden det ikke vil bli tillatt med slike byggehøyder, vil det ikke være behov for særskilt planbestemmelse om krav til radioteknisk vurdering av nye bygg og anlegg.</p> <p>Vedrørende bruk av kraner til oppføring av bygg og infrastruktur i planområdet så er avstanden til Bodø DVOR så stor at det ikke settes BRA-krav uansett type kran som benyttes.</p> <p><u>Flystøysoner</u> Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner.</p>	<p>Tas til følge. Forslag til formulering foreslås innarbeidet i planbestemmelsene.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
Forsvarsbygg	29.11.2019	I dette planområdet har Forsvaret sterke interesser knyttet til kritisk infrastruktur i bakken. All informasjon knyttet til denne er gradert i henhold til Sikkerhetslovens	-

		<p>bestemmelser og Forsvarsbygg kan derfor ikke gi noen nærmere kommentarer i denne omgang.</p> <p>Opplysninger om dette kan heller ikke synliggjøres i plankart eller planbestemmelser.</p> <p>Forsvarsbygg har ingen merknader til selve formålet med reguleringen. Det er imidlertid viktig for Forsvarsbygg at Forsvarets interesser blir tilstrekkelig ivaretatt. I dette ligger det at Forsvarsbygg vil benytte seg av retten til å fremme innsigelser til planen dersom det finner grunn til det. For å unngå en slik situasjon ber Forsvarsbygg om å bli involvert i planprosessen allerede nå, slik at alle uenigheter og uklarheter er ryddet av veien før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>Det er avholdt et møte med Forsvarsbygg hvor planforslaget ble lagt frem. Forsvarsbyggs interesser vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.</p>
Norges arktiske universitetsmuseum (TUM)	29.11.2019	<p>Gjeldende sjøareal er preget av omfattende tidligere tiltak med utfyllinger til industri. Det finnes ingen kjente kulturminner under vann i gjeldende tiltaksområdet og omsøkte inngrep i sjøbunnen vurderes som relativt begrenset i omfang. UM har derfor ingen merknader til planforslaget eller eventuelle tiltak i sjø.</p> <p>TUM minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle kommer over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og TUM varsles.</p>	-
Nordland fylkeskommune (NFK)	03.12.2019	<p><u>Forholdet til regionale interesser</u> Ut fra de opplysninger som er gitt som tillatt BYA og byggehøyde har NFK den forståelsen at tilrettelegging for handel ikke skjer i strid med Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter, som er fastsatt i fylkesplanen kap. 7.1.</p> <p>Gjennom regional plan for vannforvaltning i henhold til EUs vannforskrift, er det vedtatt miljømål for vannforekomstene i planområdet. NFK</p>	<p>Det vises til revidert forslag når det gjelder forretningsdelen (jf. kap. 1) samt redegjørelsen for dette (i kap. 7.1).</p> <p>Tas til etterretning.</p>

		<p>ber tiltakshaver og kommunen hente inn og ta hensyn til informasjon om risiko- og påvirkningsanalyse for vannforekomster som kan bli berørt av planleggingen og minner og om at vannforskriften § 12 må vurderes når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst.</p> <p>NFK viser til diverse portaler og nettsider som er nyttige ifm. planarbeidet.</p> <p><u>Kulturminnefaglig</u></p> <p>Så langt NFK kjenner til er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.</p>	-
			-

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i store trekk i tråd med gjeldende kommuneplan og vurderes å gi gode rammer for utnyttelse av planområdet. Planforslaget vurderes å være et godt bidrag for å imøtekomme næringsutviklingen i havna i Bodø kommune.