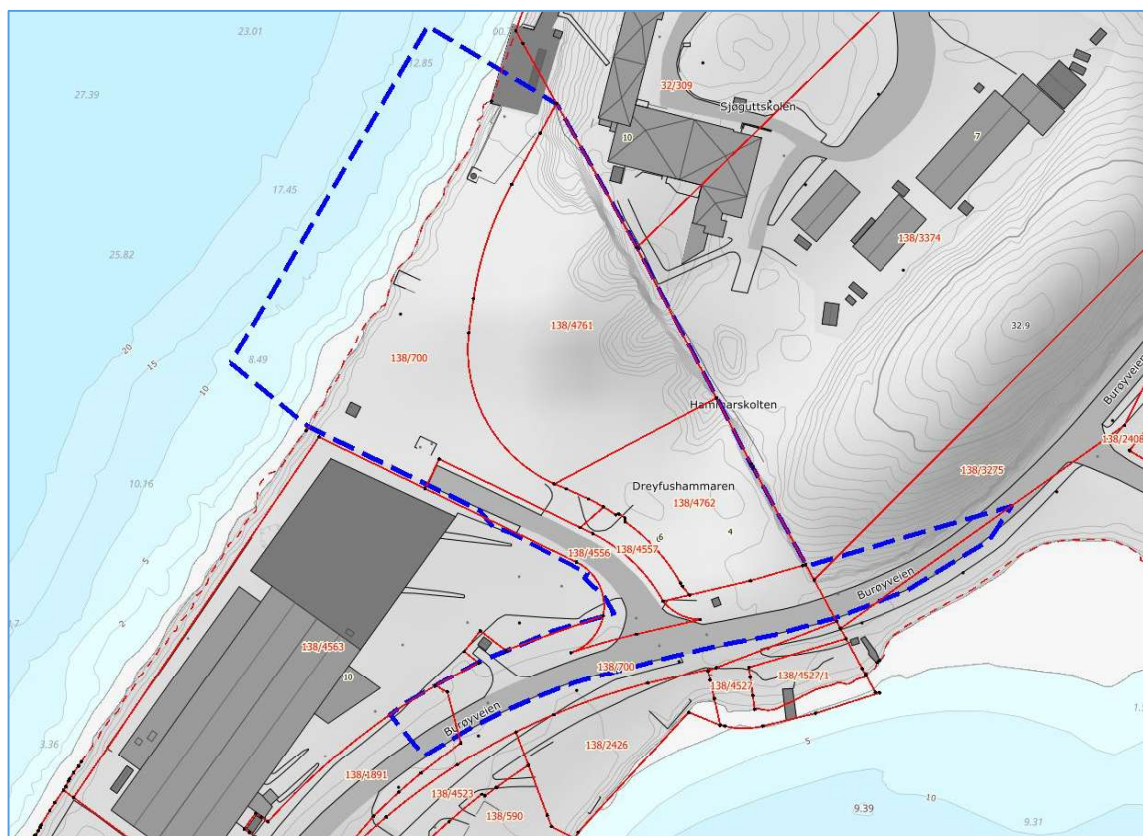


Vår ref.: P1838 Dato 07.10.2022/rev 19.10.2022

Planinitiativ til detaljplan Dreyfushammaren, gbnr. 138/4761 og 4762 – Bodø kommune



Figur 1 Framlegg til plangrense for DP Dreyfushammaren.

Innhald

1. Innleiing	2
2. Planstatus	2
3. Konsekvensutgreiing.....	3
4. Administrativ eller politiske avklaringar	5
5. Føringar for planarbeidet	5
6. Framlegg til plangrense.....	6
7. Presentasjon planideen.....	8
8. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad.....	8
9. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet.....	8
10. Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
11. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt	9
12. ROS, samfunnstryggleik	9
13. Analyser/utgreiingar.....	9
14. Tema i konsekvensutgreiing (KU)	11
15. Fagkunnig.....	12

1. Innleiing

1.1 Planinitiativ

Etter [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.](#) skal det utarbeidast planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte etter pbl. § 12.8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissane for det vidare planarbeidet, og gjere greie for punkta i § 1 til forskrifta.

1.2 Lokalisering

Planområdet ligg ved Valen langs Burøyveien 10 i austleg del av Bodø havn i Bodø kommune.

1.3 Bakgrunn

Planinitiativet er med bakgrunn i leggje til rette for næringsutbygging av gbnr. 138/4761, 4762 og del av 700

Initiativtakar: Vd Eiendom Bodø AS og Amundsen Maskin AS

Plankonsulent: OSE AS

1.4 Målet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Næringsutbygging
- Trygg ferdsel
- Kai



Figur 2 Lokalisering av planområdet, markert med blå avgrensing

2. Planstatus

Overordna planar

I kommuneplanen sin arealdel har planområdet formål næring, veg og farlei i sjøarealet. Det er opna for tyngre næringsverksemd i sine 38.02; industri, lager og transportverksemd. Det er opna for kontor som del av industri-, lager- og transportverksemd, og skal vere underordna hovudsfunksjonen. I vedlegg C til føresegnene er det opna for byggjehøgde 15/20 m for sone 38.02.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel for Bodø kommune, planområdet har formål næring, veg og sjøareal som farlei.

Reguleringsplanar

I gjeldande reguleringsplanar har planområdet formål næring, veg (veg, annan veggrunn, gang- og sykkelveg) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Austleg del av planområdet er ikkje regulert. Det er ikkje registrert pågåande reguleringsarbeid i nærområdet til planområdet.



Figur 4 Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar ved planområdet. Planområdet er synt med blå stipla line.

Dispensasjon/vedtak

Det er ikkje gjeve dispensasjon eller vedtak som legg føringar for detaljregulering.

3. Konsekvensutgreiing

Omtale av arealbruken

Det vert lagt opp til å regulere til næringsverksemd med høg utnytting, vidareføring av regulert veg og leggje til rette for kai.

KU-vurdering

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i samsvar med KDA Bodø kommune. Planlagt næringsareal vert under 15 000 m². Det vert vurdert at det ikkje er krav om KU etter § 6 i forskrifta.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal som har vore nytta til næring og masseuttak, delvis opparbeid med veg. Utforming av areal følgjer i hovudsak eigedomsgrensar, med tillegg av nødvending areal til frisikt i kryss og areal til kai mot nordvest.

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert ikkje lagt opp til bruk av naturressursar, tomte for planområdet er delvis opparbeidd.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.

c. Planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet i strandsona. Området er i overordna plan lagt ut til næringsformål og forbodet gjeld ikkje der arealet er sett av til bygg og anlegg.

d. Planen vil ikkje få negative konsekvensar for landbruk eller landbruksdrift.

e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.

f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.

g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.

h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Det er ikkje registrert aktsemdsområde for naturfare (skred i bratt terreng, flaum frå vassdrag, ustabil byggjegrund).

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Dreyfushammaren gbnr. 138/4761 og 4762 m. f. ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

4. Administrativ eller politiske avklaringar

Det er ikkje gjort administrative eller politiske avklaringar.

5. Føringar for planarbeidet

Lov og forskrift

- Plan- og bygningslova (pbl.)
- Forskrift til pbl.
- Naturmangfaldlova
- Forskrift om konsekvensutredning
- Forureiningslova
- TEK17

Føringar for planområdet:

- Nasjonalt
 - [Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging](#)
 - [RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
 - [Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen](#)
 - [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)
 - [Statlige planretningslinjer for klima – og energiplanlegging og klimatilpassing](#)
- Regionalt
 - [Fylkesplan 2013 – 2030](#)
 - [Regional delplan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland 2021-2030](#)
 - [Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter](#)
- Kommunalt
 - Kommuneplanen sin samfunnsdel
 - Kommuneplanen sin arealdel
 - Gjeldande reguleringsplanar

6. Framlegg til plangrense






Plangrensa følger eigedomsgrense til gnr./bnr. 138/4761, 4762 mot aust, 700 mot vest og nordvest. Mot nordvest er det lagt inn areal i sjø for mogleg framtidig kai. Mot sør ved kryss er det teke med areal for å sikre tilstrekkeleg areal til frisiktsone ved krysset. Området er delvis regulert før, til næring og veg. Arealet er på omlag 20 daa.









6.1 Verknad utanfor planområdet

Planområdet ligg i eit utbygd område, med næring mot vest og offentleg areal mot aust. Verknad i tidleg fase av planarbeidet vert vurdert til å gje små negative verknadar utanfor planområdet.

6.2 FN berekraftsmål

I samsvar med KPA 2022-2034 skal FN sine berekraftsmål leggjast til grunn for planlegging, og skal vurderast alt ved oppstart. Lista er ikkje uttømmende, og vil truleg bli endra:

Mål	Tilhøve til målet for planen
 <p>2 UTRYDDE SULT</p>	Planen vil ikkje medføre konsekvensar for temaet.
 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	Ny bygningsmasse vil gje betre arbeidsforhold
 <p>5 LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE</p>	Bedriftene som vil etablere seg innanfor planområdet vil jobbe aktivt for likestilling.
 <p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p>	Det blir lagt opp til å nytte løysingar som er berekraftig for overvatn og avløp.
 <p>7 REN ENERGI TIL ALLE</p>	Nye bygg vil nytte seg av effektive energiløysingar, straum vil vere energikjelde.

<p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p> 	<p>Det blir lagt opp til variasjon i nye arbeidsplassar. Utbygginga vil bidra til den samla økonomiske veksten i Bodø.</p>
<p>9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p> 	<p>Bedriftene skal vere innovative og miljøvennlege, også i høve berekraftig utvikling.</p>
<p>10 MINNRE ULIKHET</p> 	
<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p> 	<p>Bedriftene har som ambisjon og arbeid mot å bli meir miljøvennlege og med berekraftige anlegg.</p>
<p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> 	<p>Det blir lagt opp til sirkuler løysing for blant anna avfallshandtering og ulike energiløysingar. Det blir også lagt opp til gjenvinning av byggjemateriale som blir produsert ved</p>
<p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Det er ambisjonar om å nytte mest moglege karbonnøytrale byggjematerialar.</p>
<p>16 FRED, RETTFERDIGHET OG VELFUNDERENDE INSTITUSJONER</p> 	<p>Bedriftene vil vere arbeidsstad for menneskjer, uavhengig av bakgrunn, politisk standpunkt, nasjonalitet eller kjønn.</p>
<p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p> 	<p>Planprosessen legg opp til eit godt samarbeid med naboar, barn og unge, innbyggjarar i Bodø, kommune og offentlege myndigheiter.</p>

7. Presentasjon planideen

Bakgrunn for regulering

Tilrettelegging for nytt næringsbygg knytt til drifta av anlegget vest for planområdet, og næringsareal for ny verksemd i området.

Bygningar, anlegg og tiltak

Tilrettelegging for produksjonsbygg, kontor og andre nødvendige funksjonar knytt til næringsverksemd. Vartdal Bodø ønskjer å bruke arealet til industri, næring og kontor. Bakgrunn for kjøp/regulering er å sikre areal for vidareutvikling av bedrifta. Amundsen Eiendom as ønsker og kunne utvikle denne tomten med bygning(er) for lager, industri, næring og kontor. Det er ønskeleg med rammer for utnytting av arealet før byrjar å prosjektere nye bygg. Vidareføring av regulert kaifront vest for planområdet. Arealbruken vil vere i samsvar med overordna plan.

Utbyggingsvolum; byggjehøgde og utnytting

Byggjehøgde likt med nyleg vedteken reguleringsplan vest for planområdet 15 m gesimshøgde; det er ønskeleg å auke dette til gesimshøgde inntil 20 m, målt i høve gjennomsnittleg terreng rundt bygning, for å utnytte området best mogleg. Utnyttingsgrad lik tilstøytane reguleringsplan med BYA inn til 100 %. Det blir sett krav om maksimal ny bygningsmasse på inntil 15 000 m² BRA. Utnytting vil vere i samsvar med vedlegg C for sone 38.02.

Verknad på og tilpassing til landskap og omgivnad

Det blir lagt føringar for estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygging til landskap og omgivnad.

Utviklingsfasar

Det blir vurdert/omtalt i planomtalen korleis området skal utviklast.

Rekkjefølgjekrav

Det blir lagt opp til rekkjefølgjekrav knytt til byggjeløyve. Nødvendig veg og teknisk infrastruktur er bygd ut for planområdet.

8. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad

Utbygging vil få verknad på landskapet, nye bygningar vil endre terrenget. Hovudverknad vil vere langs akse nordvest – søraust. Andre himmel retningar vil vere mindre påverka på grunn av bygningar vest for planområdet og høgare terreng/bygningar aust for planområdet.

9. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet

Det er ikkje vesentlege interesser som blir påverka av planarbeidet.

10. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Plandokumenter vil gi vurdering av samfunnstryggleik, klimatilpassing, biologisk mangfald, landskap, friluftsliv, kulturminne og kulturmiljø m. m.

11. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt

Medverknadsstrategi

Behov for medverknadsmøte blir vurdert etter varsling av oppstart av planarbeid.

Interesser/interessentar som blir råka av plan

- Naboar
- Offentleg mynde

Varsling av planarbeid

I samband med oppstart av planarbeid skal varsel sendast til:

- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Nordland
- Nordland fylkeskommune
- NVE
- Fiskeridirektoratet
- Kystverket
- Luftfarttilsynet
- Avinor
- Forsvarsbygg
- Bane NOR
- Bodø havn KS
- Sametinget, Miljø- og kulturavdelinga
- Bodø kommune
 - Bodø eldreråd
 - Råd for funksjonshemmede
 - Bodø ungdomsråd
 - Faglig trafikkforum
 - Salten Brann IKS
 - Barnetalsperson
- Lag og foreiningar
 - Norges Handikapforbund
 - Bodø Fiskarlag
- Naboar

12. ROS, samfunnstryggleik

Statsforvaltaren si sjekkliste blir nytta, med samandrag i eige kapittel i planomtalen. Tema som er aktuelle å ta omsyn til er klimaendringar, naturfare, trafikk og grunnforhold i sjø. Ikkje uttømande.

13. Analyser/utgreiingar

Moglege utgreiingar:

Grunnforhold – geoteknikk

Ikkje behov, grunnforholda er kjende og gode i planområdet, det er skote ut fjell frå tomta, kort veg til fjellgrunn. Del av planområdet ligg under marin grense, men ikkje nødvendig med utsjekk av grunnforholda sidan det er fjell i dagen ved planområdet.

Grunnforhold – forureina grunn

Det er ikkje kjent at det er forureina grunn innanfor planområdet. Området ligg innafør aktsemdsområde for grunnforureining. Må sjekkast ut i samband med planarbeidet.

Skred

Planområdet ligg utanfor faresone for skred og ligg heller ikkje innanfor aktsemdsområde for skred i bratt terreng.

Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for kvikkleireskred eller aktsemdsområde for marin leire.

Flaum/stormflo

Det må gjennomførast vurdering av konsekvensar av stormflo/havnivåstigning, og setje krav til kotehøgde for tiltak eller krav til dimensjonering av tiltak for å tole konsekvensar av temaet. Blir vurdert i planomtalen.

Trafikkutgreiing

Blir vurdert i planomtalen.

Vegsystem

Vurdering av dimensjoneringsklasse, frisikt, vegnormal, kryss/avkøyrsløse og trafikk.

Støyutgreiing

Det vil ikkje vere behov for støyutgreiing, det blir ikkje lagt opp til støyfølsam arealbruk. Fartsgrense i området er 50 km/t og det er moderat med trafikk langs Burøyvegen.

Kulturmiljø og kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor eller like ved planområdet. Sidan planområdet er utsprengt tomt, er det lite truleg at det blir krav om arkeologisk registrering. Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne i eller ved planområdet

Klimatilpassing

Vurdering av konsekvensar av klimaendringar i planomtalen.

Vatn-, avløps- og overvasshandtering

Avklarast i dialog med kommunen, omtale i planomtalen. Det er kort veg til sjø for overvatn.

Bygningsmiljø og -volum

Vurdering av utnytting av området i planomtalen, med illustrasjonar.

Kaianlegg

Regulering av ny kai blir vidareføring av regulert kai vest for planområdet, tilsvarande som i gjeldande reguleringsplan vest for planområdet.

Friluftsliv

Truleg små konsekvensar sidan området ikkje er så lett tilgjengeleg og det ikkje er naturleg strandsoner. Vurdering av konsekvensar for friluftsliv i planomtalen.

Strandsoner

Planlagt tiltak vil kunne medføre konsekvensar for strandsona, desse blir vurdert i planomtalen.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert truga eller sårbare artar, viktige naturtypar, verneområde eller liknande i eller like ved planområdet. Blir vurdert i planomtalen.

Landskapsverknad

Planen vil leggje opp til utfylling i sjø med næringsbygg og kai. Konsekvensar av tiltaka må vurderast, med eventuelle avbøtande tiltak.

Utfylling i sjø

Planen legg opp til utfylling/bygging i sjø i samband med bygging av kai. Konsekvensar av utfylling/bygging i sjø må vurderast.

Barn og unge

Truleg små konsekvensar sidan området ikkje er brukt, det ikkje blir lagt til rette for barn og unge og det er langt til større bustadområde. Vurdering av konsekvensar for barn og unge i planomtalen.

Folkehelse

Vurdering av konsekvensar for folkehelse i planomtalen.

Landbruk

Blir vurdert til å ikkje medføre konsekvensar. Vurdering av konsekvensar for landbruk i planomtalen.

Handelsanalyse

Ikkje behov, det blir ikkje lagt opp til detaljhandel.

Stadanalyse

Ikkje behov, mindre område som vil gje liten påverknad utover planområdet.

14. Tema i konsekvensutgreiing (KU)

Det vert vurdert at det ikkje blir krav om KU for denne planen.

15. Fagkunnig

OSE AS

OSE er rådgjevande ingeniørar og arkitektar innanfor bygge- og anleggsteknikk, landskapsarkitektur, arealplanlegging, VVA, prosjekt- og byggeleing, taksering og verdsetting av fast eigedom. OSE har rådgiving i tidleg fase og komplett prosjektering av alle fag i samarbeid med andre kvalifiserte føretak. OSE har 21 tilsette fordelt mellom fire tenesteområde:

- Plan og arkitektur
- Byggjesak og uavhengig kontroll
- Byggjeteknikk og prosjektstyring
- Taksering av skader og eigedom

Prosjektleiari

Arealplanleggar Bjarte Friisvold vil stå for planarbeidet. Bjarte har master i arealplanlegging frå UMB 2010. Etter utdanninga har han jobba i ulike kommunar og starta i OSE AS hausten 2017. Bjarte har allsidig erfaring med planarbeid, kompetanse med offentleg og privat planarbeid, kommuneplanar, områderegulering, detaljregulering, konsekvensutgreiing og dispensasjonar.

Med helsing



Bjarte F Friisvold

Seksjonsleiari PA/Arealplanleggar

Mob 974 89 987 / e-post: bjarte@oseing.no

Oseing.no

Vedlegg

Ulike kart med plangrense datert 22.09.2022