

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR Burøyveien 13 og PlanID 2024004

Møtedato: 20.06.2024, kl. 14:00, Bodø rådhus.

Referent: Trond Åmo

Deltakere fra forslagsstiller: Håvard Hansen (Tiltakshaver Burøyveien 13)  
Deltakere fra plankonsulent: Sif Steinhorsdottir og Soia Rahasindrainy – Norconsult AS  
Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Marit Lunde, Stig Solli, Berit Pedersen, Tom Asle Solbakken-Eide, Trond Åmo

### KONTAKTINFO

Plankonsulent: *Sif Steinhorsdottir*, [Sif.Steinhorsdottir@norconsult.com](mailto:Sif.Steinhorsdottir@norconsult.com), +47 45266466

Forlagsstiller: *Eirik Theodor Sivertsen*, [eirik@nyhamn.no](mailto:eirik@nyhamn.no), tlf. +47 970 00 062

Bodø kommune (saksbehandler 1): *Trond Åmo*, [trond.eivind.amo@bodo.kommune.no](mailto:trond.eivind.amo@bodo.kommune.no), tlf. +47 755 55 212. Marit Lunde er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2024/3830

### INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 03.06.2024

Prosjektet: Eksisterende bygninger ved Burøyveien 13 består av bygg benyttet til industri og lagerformål (hovedbygning og rubbhall). Det er videre etablert et naturgassanlegg innenfor området. Utomhusarealet inkluderer parkerings-, manøvrerings- og kaianlegg, samt en intern vei og områder for utendørs lagring. Kaianlegget eies og driftes av Bodø havn.

Målet med detaljregulering er å formalisere dagens bruk i en reguleringsplan, samt legge til rette for videre utvikling og fortetning innenfor segmentet industri- håndverks- og lagervirksomhet. Hovedbygningen har gjennomgått en nylig innvendig ombygging/tilpasninger til eksisterende brukere, hvor det er et vilkår i den midlertidige brukstillatelse om at området må inngå i en reguleringsplan før ferdiggattest kan utstedes. Det er søkt om utvidet midlertidig brukstillatelse i byggesaken til den 01.06.2025.

Planarbeidet vil bidra til å optimalisere bruken av området, åpne opp for videre utvikling, samtidig som det opprettholder og forbedrer eksisterende infrastruktur. Utnyttelsesgrad og byggehøyder legges det opp til å følge de føringer som er bestemt i kommuneplanens arealdel. Dvs. inntil 100 % BYA og en byggehøyde på 15 m.

Adkomst skjer gjennom felles adkomst gjeldende for gnr. 138 bnr. 1635, 4659 og 4632 jamfør privatrettslig avtale for dette området. Adkomsten ble nylig regulert i forbindelse med planarbeid for Burøyveien 11, plan ID 2019016, som ble vedtatt 29.10.2020.

### FØRINGER FOR PLANARBEIDET

I kommuneplanen er det avsatt faresone for brann- og eksplosjonsfare i en mindre del av planområdet i sør. I tillegg er det etablert et LNG-anlegg i sørvestlige delen av planområdet. Betydning av disse anleggene for bruken av området vil bli avklart som del av planprosessen. Videre vil en sjekkliste for risiko og sårbarhet, ROS, bli gjennomgått og vurdert i løpet av planarbeidet.

Ved eventuelle nye tiltak skal det sjekkes ut vannbehov også i forbindelse med sprinkelanlegg og behov for vann/avløp i drift. Plan for kommunaltekniske anlegg forelegges Bodø kommune for godkjenning.

Siden det er usikkerhet angående forurensning i grunn, skal det ved eventuelle nye tiltak foretas prøvetaking av grunn for å avdekke eventuell forurensning. Skulle det vise seg at grunnen er forurenset, skal det utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn for eventuelt nye tiltak.

Hvordan veiretten til Bodø havn om bruk av og adkomst til kai mv. sikres skal beskrives i planbeskrivelsen.

Kommunal- og Distriktsdepartementet (KDD) har gitt uttalelse om at reguleringsplan skal redegjøre og fastsette nøyaktig antall parkeringsplasser og uteoppholdsarealer i den enkelte plan. Videre har KDD uttalt at henvisninger til eksempelvis kommunalteknisk norm skal dateres. For Bodø kommunes vedkommende skal Kommunalteknisk norm 2020 benyttes.

### **VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET**

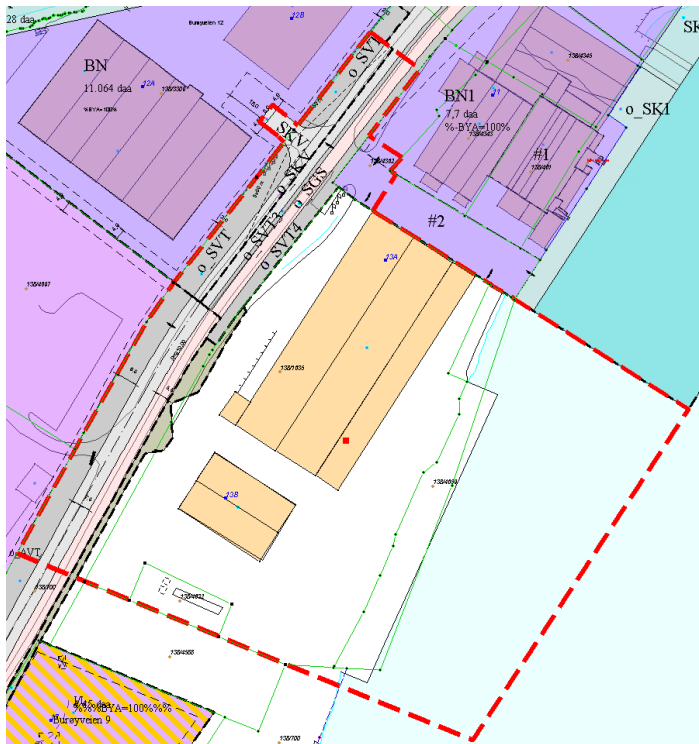
Stormflo, forurensning i grunn, kvikkleire og samfunnssikkerhet (storulykkesforskrift). Videre vil adkomst til kommunal kai være tema.

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE**

Bodø kommune ser på dette tidspunkt ikke behov for å varsle forhandling av utbyggingsavtale.

### **AVGRENSNING AV PLANEN**

Det foreslåtte planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer: 38/700 (regulert til offentlig veiformål), 138/1635, 138/4632 og 138/4659. Den foreslåtte planavgrensningen overlapper med planavgrensningen for Burøyveien 20 (plan ID 1302, vedtatt 19.06.2013), Burøyveien 11 (plan id 2019016 vedtatt 19.10.2020), Burøyveien 12 (plan id 1258, vedtatt 15.06.2017) og områderegeringsplanen for Lille Hjartøy – Ytre Havn (plan ID 1282, vedtatt 24.05.2013).



Bilde 1: Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Det ble avklart at Bodø kommune utarbeider nytt forslag til planavgrensning basert på det som kom frem i møtet, og oversender denne til plankonsulent.

Felles adkomst med siktlinjer til Burøyveien 11 og 13 samt vei med fortau skal reguleres inn. Det er ikke samstemmighet mellom regulert veibredde og bygd veibredde, samt adkomst inn til Burøyveien 11 og 13. Planavgrensning vil derfor gå inn i plan for Burøyveien 11, 12 og 20 hvor annen veiformål kan bli korrigert. I bestemmelser vil annen veigrunn kunne opparbeides til veiformål. I reguleringsplan for Burøyveien 11 vil en del av felles adkomst bli regulert til veiformål. Senterlinje for bygd vei vil være utgangspunktet for veigeometrien i Burøyveien.

### **SAMARBEID OG MEDVIRKNING**

Berørte parter, både private og offentlige, vil bli varslet om oppstart av planarbeidet i samsvar med adresseliste fra Bodø Kommune.

### **KONSEKVENsutREDNING**

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

#### *Begrunnelse fra planlegger:*

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan.

Planen vurderes og ikke falle inn under § 6 i vedlegg I. Planen kunne ha falt inn under pkt. 24 Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>, men det legges ikke opp til næringsbygg med mer enn 15 000 m<sup>2</sup>. Planen vurderes og falle inn under § 8 vedlegg II pkt. 11j Næringsbygg, herunder kjøpesentre som inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål. For å avgjøre om planer eller tiltak som fanges opp av § 8 skal konsekvensutrednes, 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.

#### *Begrunnelse fra kommunen*

De tiltak som skisseres i planforslaget anses ikke å komme inn under krav til konsekvensutredning.

### **PLANLEVERANSE**

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse og beregning av blågrønn faktor. Bodø kommunes maler skal benyttes.
- Overordnet VAO plan
- Miljøprogram (kan inngå i planbeskrivelse)
- Analyser og utredninger; *geotekniske undersøkelser, flom- og bølgeberegning, grunnforhold, illustrasjoner og digital 3D modell (i tråd med kommunens kravspesifikasjon)*

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen kommer frem av Bodø kommunes planveileder: <https://bodo.kommune.no/planveileder/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/arealplan-bygg-og-eiendom/kjop-av-kart-og-eiendomsinformasjon/>

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

#### **GEBYR**

Ved plansaksbehandling utsendes det gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrforskrift for Bodø kommune. Gebyrkravet stiles til:

Burøyveien 13 AS  
Sjøgata 34  
8006 Bodø  
Org. Nr. 921 440 227

#### **KONKLUSJON**

Det kan igangsettes planarbeid for ny *detaljreguleringsplan*.

#### **VIDERE SAKSGANG**

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan da varsles og annonseres.

Om ønskelig kan oppstartsvarselet gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det ble i møtet gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling eller politisk behandling. Ny informasjon som kommer frem av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.

I korrespondanse med kommunen, vil tiltakshaver settes på kopi ved utgående korrespondanse fra kommunen.