

Bodø Kommune
Byutvikling
postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:

52404311/Planinitiativ-Burøyveien 13

Dato:

2024-06-03

► Planinitiativ for detaljregulering - Burøyveien 13

Plankonsulent: **Norconsult Norge AS**
Sif Steinhorsdottir
sif.steinhorsdottir@norconsult.com
+47 45 266 466

Forslagsstiller: **Burøyveien 13 AS**
Eirik Theodor Sivertsen
Eirik@nyhamn.no
+47 97 000 062

Eiendommer/område: **Burøyveien 13**
138/1635, 138/4632, 138/700 og 138/4659

På vegne av Burøyveien 13 AS fremmes et privat planinitiativ for å starte planarbeidet med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Burøyveien 13, eiendom 138/1635, 138/4632, med flere. Dette initiativet er utformet i henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* av 08.12.17.

1. Formålet med planarbeidet

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 ferdigattest 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.

2. Planområdet og virkninger utenfor det

Forslag til planavgrensning er illustrert i kartskissen, figur 1.



Figur 1 - Utklipp fra kommunekart.com som viser gjeldende reguleringsplaner. Den foreslåtte planavgrensningen er markert med rød linje.

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) og områdereguleringsplanen for Lille Hjartøy – Ytre Havn (plan ID 1282, vedtatt 24.05.2013).



Figur 2 - Utklipp fra kommunekart.com som viser utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2022-2034. Den foreslåtte planavgrensningen er markert med rød linje.

Planområdet, og de nærliggende områdene, har vært brukt til ulike typer næringsvirksomheter. I henhold til kommuneplanens arealdel er disse områdene fortsatt avsatt for slike virksomheter. Derfor forventes det at initiativer for å tilrettelegge og revitalisere ny næringsvirksomhet ikke vil resultere i større negative konsekvenser utenfor planområdets grenser.

Naturvern/naturmangfold:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Friluftsliv	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Barn- og unges interesser:	Ja/Nei	Merknad:
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egne for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Støy:	Ja/Nei	Merknad:
Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Den planlagte bruken er ikke støyfølsom.
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Forurensning:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)?	Nei	
Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ja/Nei	Merknad:
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)?		Flom fra sjø (havnivåstigning, stormflo og bølger) vil bli utredet som del av planarbeidet.
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?		Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Områdestabilitet vil bli utredet som del av planarbeidet.
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Avklares som del av VAO plan.
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Ivaretas i ROS analyse. Hensynssoner for brann- og eksplosjonsfare for LNG-anlegget vil bli integrert i plankartet og bestemmelsene.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Under planleggingsprosessen vil det bli utført evalueringer for å bestemme hvordan planområdet kan videreutvikles. Dette vil omfatte justeringer for de ulike virksomhetene som skal opprettes i området. Målet er å utarbeide en plan som er fleksibel og robust, og som kan bevare sin funksjonalitet over tid.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder, planlegges det å følge retningslinjene som er fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det vil si utnyttelsesgrad på inntil 100% BYA og en byggehøyde på 15 meter.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det siktes mot å opprettholde funksjonell og miljømessig kvalitet i alle aspekter av planen. Byggeteknisk forskrift vil bli anvendt ved design av bygninger og anlegg.

Adkomstveier og andre trafikkarealer vil bli utformet i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og Kommunalteknisk norm for Bodø kommune. Burøyveien 13 deler adkomstvei med Burøyveien 11. Adkomsten ble nylig regulert i forbindelse med planarbeid for Burøyveien 11, plan ID 2019016, som ble vedtatt 29.10.2020.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Eventuelle ombygginger, inkludert fasadeendringer og nye bygninger eller konstruksjoner, vil bli tilpasset landskapet og omgivelsene så langt det er mulig med hensyn til funksjon og økonomiske rammer. Disse aspektene vil bli vurdert i løpet av reguleringsplanarbeidet. Målet er å sikre at eventuelle tiltak skal bli i harmoni med det eksisterende miljøet, samtidig som det oppfyller sine funksjonelle krav.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I henhold til Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034, er det foreslåtte planområdet en del av sone 38.03, 38.07 og 38.20, *Ytre havn*. Ifølge § 5.10.5 i bestemmelsene, *tillates det næringsvirksomhet som industri, lager og transportvirksomhet. Kontorlokaler er tillatt som en del av industri-, lager- og transportvirksomhet, men skal være underordnet hovedfunksjonen*. For delområdet 38.07 tillates det i henhold til samme bestemmelse *etablering av kaifront eller installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet, forutsatt at geotekniske undersøkelser tilsier at slike elementer kan bygges*. Tillatt utnyttelsesgrad er 100 % BYA, og byggehøyden er begrenset til 15 m. En liten del av planområdet i sør inngår i hensynssone 350, som er en brann-/eksplosjonsfare i tilknytning til Shell sitt tankanlegg.

Det foreslåtte planområdet er uregulert, med unntak av deler av plan for Burøyveien 20, og grenser til følgende planer:

- Plan Id 1258, Detaljreguleringsplan for Burøyveien 12. Ikrafttredelsesdato 15.06.2017.
- Plan Id 1282, Områdereguleringsplan for Lille Hjørtøy – Ytre Havn. Ikrafttredelsesdato 24.05.2013.
- Plan Id 1302, Detaljreguleringsplan for Burøyveien 20. Ikrafttredelsesdato 19.06.2013.
- Plan Id 2019016, Burøyveien 11, Ikrafttredelsesdato 29.10.2020.

Det pågår planarbeid for Dreyfushammarn, men det vurderes ikke å ha innvirkning på det foreslåtte planområdet.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Den planlagte bruken av området er i tråd med det som er fastsatt i den overordnede planen, også for eiendommen/kaianlegget til Bodø havn.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, samt annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

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 sjekklister for risiko og sårbarhet, ROS, bli gjennomgått og vurdert i løpet av planarbeidet.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

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

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vår vurdering er at planen vil ha liten konsekvens for naboer eller andre berørte parter og at det derfor ikke er nødvendig å arrangere et folkemøte i forbindelse med utsendelse av oppstartsvarselet. Etter å ha mottatt tilbakemeldinger på planoppstarten, vil vi vurdere behovet for ytterligere medvirkning.

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

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, da det ikke legges opp til næringsbygg med mer enn 15 000 m². Planen vurderes og falle inn under § 8 vedlegg II pkt. 11j som *omhandler næringsbygg, herunder kjøpesentre som 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 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 planene ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til konsekvensutredning.

13. Vurdering av initiativet opp imot FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål, vedtatt i 2015, fungerer som en global retning for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Disse målene, som består av 17 hovedmål og 169 delmål, er ment å veilede land, næringsliv og sivilsamfunn i deres bærekraftsarbeid.

I henhold til Kommuneplanens arealdel er det forventet FNs bærekraftsmål legges til grunn for planarbeidet. Dette er også i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2019–2023, hvor en av regjeringens forventninger er at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.

FNs bærekraftsmål har som mål å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Disse målene er kjernen i planleggingsarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ivareta dagens befolkning, uten å kompromittere fremtidige generasjoners muligheter til å oppfylle sine behov.



Figur 3: FNs bærekraftsmål (kilde: FN-sambandet).

Følgende bærekraftsmål skal implementeres i planen:



Planen skal fremme økonomisk vekst ved å legge til rette for næringsutvikling og dermed flere arbeidsplasser. Dette bidrar til å oppnå anstendig arbeid for alle.



Planen skal bidra til forbedret infrastruktur og støtter industriell utvikling. Dette er i tråd med FNs mål om å bygge robust infrastruktur, og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering.



Planen skal fremme bærekraftig urbanisering gjennom foretting, noe som bidrar til at byen blir mer robust og bærekraftig.

Samlet sett vil planen bidra til å fremme en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Vi håper at denne redegjørelsen gir tilstrekkelig informasjon om grunnlaget for det videre planarbeidet. Vennligst ta kontakt med undertegnede hvis dere har spørsmål eller ønsker mer informasjon.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Sif Steinhorsdottir