

Bodø kommune
Byutvikling Plan
Pb. 319 BODØ

postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
5209427/Planinitiativ Coop Misvær.docx

Dato:
2026-03-27

► Revidert planinitiativ for oppstart av privat detaljregulering for dagligvarebutikk m.m. - Misvær sentrum

På vegne av CN Eiendomsutvikling AS fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av planarbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for ny dagligvarebutikk m.m. i Misvær sentrum.

1. Historikk og bakgrunn for revidert planinitiativ

Det er tidligere utarbeidet et planinitiativ i saken, og det ble avholdt oppstartsmøte den 13.05.24. Møtet ble gjennomført med bakgrunn i planavgrensningen som vist i figur 1.



Figur 1. Planavgrensning som lå til grunn for avholdt oppstartsmøte i saken den 13.05.24.

Etter oppstartsmøtet har CN Eiendomsutvikling AS, av flere årsaker, brukt tid på å kartlegge hvordan og når prosjektet skal prioriteres og igangsettes. I denne perioden har selskapet sikret seg opsjon på kjøp av gnr. 226 bnr. 132, bensinstasjonstomten, og ønsker å inkludere denne eiendommen i den videre reguleringsprosessen. Målet er å oppdatere reguleringsplanen for området slik at den samsvarer med dagens bruk (tjenesteyting, bensinstasjon, håndverksvirksomhet, etc.), samt å vurdere felles og gode løsninger for adkomst, parkering og varelevering, til beste for både næringsdrivende og lokalmiljøet.

Plasseringen av dagligvarebutikken innenfor planområdet er foreløpig ikke avklart. Dette ønskes derfor å holdes åpent, slik at ulike alternativer kan vurderes grundig i løpet av planprosessen. På denne måten sikres det at prosjektet kan tilpasses både lokale behov og fremtidige utviklingsmuligheter.

2. Innledende opplysninger

Plankonsulent	<u>Norconsult Norge AS</u> Gøran Antonsen goran.antonsen@norconsult.com Mob. 45 40 47 75
Arkitekt	<u>Norconsult Norge AS</u> Tore Stien tore.stien@norconsult.com Mob. 91 55 52 84
Forslagsstiller	<u>CN Eiendomsutvikling AS</u> Eivind Nygård eivind.nygaard@coop.no Mob. 91 11 47 74
Berørte eiendommer (gbnr.)	226/5, 226/64, 226/132, 226/185 og 243/1 (del av fylkesvei F812)
Status eiendomsgrenser	Av kommunekart.com og norgeskart.no fremgår det at eiendomsgrensene innenfor planområdet er nøyaktige (grønn fargekode), foruten grensen mot brua i vest. Denne grensen vurderes forøvrig ikke som vesentlig å få påvist som følge av planforslaget.

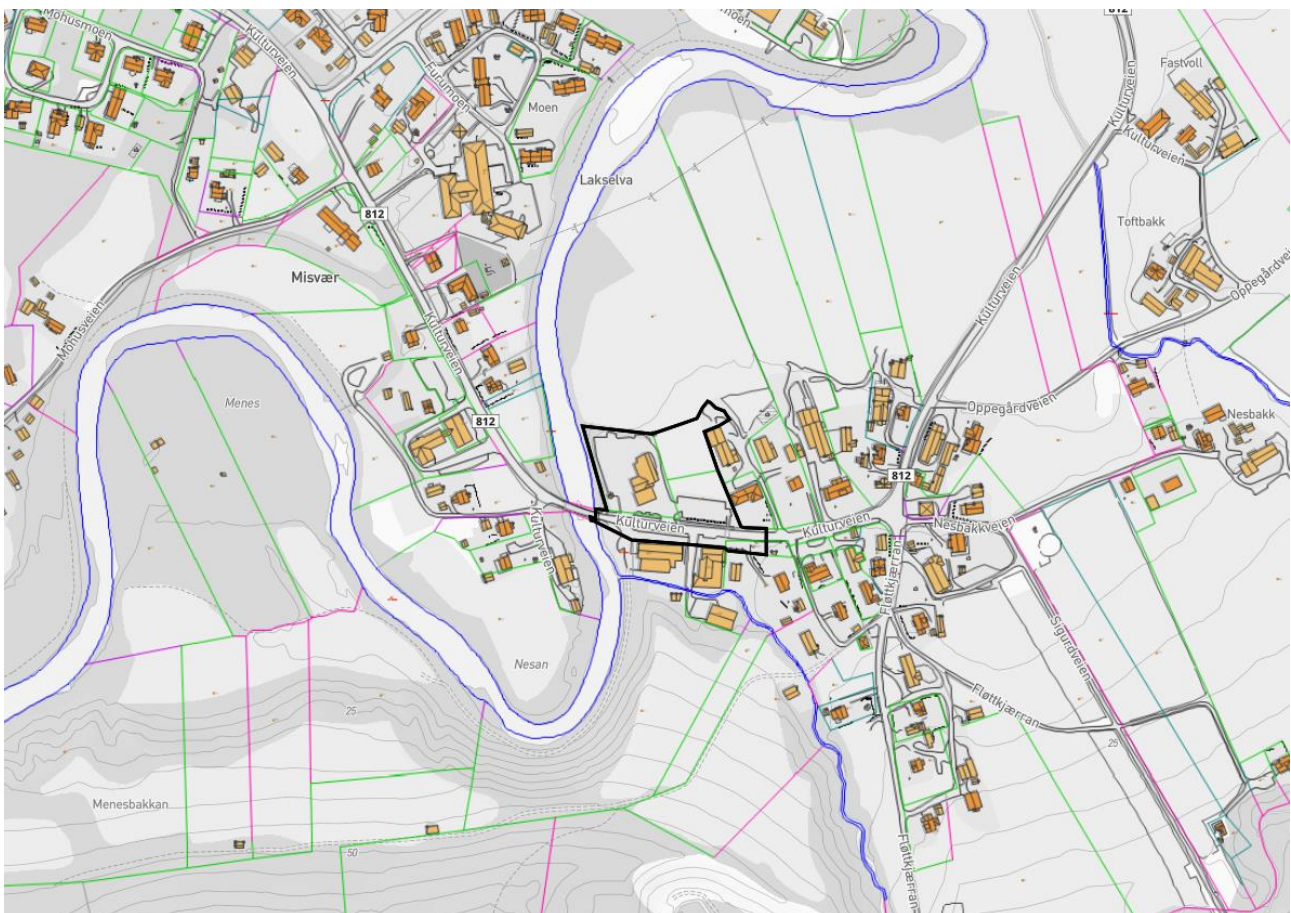
3. Planområdet - beliggenhet og størrelse

Lokalisering av planområdet fremgår av Figur 2 og forslag til planavgrensning fremgår av Figur 3 og Figur 4. Planområdet ligger i sentrum av Misvær, rett nord for fylkesveg 812 (Kulturveien) og er på cirka 9,9 daa.

Planområdet vil sannsynligvis bli snevret inn i løpet av planprosessen, særlig mot sør i forbindelse med veg- og samferdselsformål.

Planavgrensningen og formålsgrensene er forsøkt lagt slik at de følger eiendomsgrensene mest mulig. Det betyr at det er noen forskjeller mellom eiendomsgrensene og de formålsgrensene som er vist i kommuneplanens arealdel (KPA), spesielt mot nord, vest og øst.

For å få en bedre tilpasning til dagens eiendomsforhold, foreslås utbyggingsformålet utvidet i reguleringen slik at det dekker hele eiendommen. Dette er illustrert i Figur 5.



Figur 2. Lokalisering av planområdet. Kilde: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult Norge AS.



Figur 3. Forslag til avgrensning av planområdet. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS.



Figur 4. Forslag til avgrensning av planområdet. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS.

4. Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en dagligvarebutikk, bensinstasjon, tjenesteyting, håndtverksvirksomhet, m.m., med tilhørende parkering innenfor planområdet. Dagligvarebutikken vil erstatte butikken som er lokalisert på sørsiden av fylkesveg 812 i dag.

5. Planstatus

Planområdet er i arealdelen av kommuneplanen for 2022-2034 avsatt til kombinert bolig, næring, tjenesteyting og forretning (gulskraverte område), bolig (gult område) og LNFR-areal (grønt område), se Figur 5. I figuren er forslag til planavgrensning vist med sort omramming.



Figur 5. Utsnitt fra gjeldende arealdel av kommuneplan, 2022-2034. Sort omramming indikerer forslag til planavgrensning. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult AS.

Området inngår i reguleringsplan for Misvær sentrum (planID 9007), vedtatt i 1996. I denne planen er området avsatt til bolig/forretning (gulskravert område), forretning (blått område), LNFR-areal (grønt område), samt parkering og samferdselsformål (grå områder), se Figur 6.



Figur 6. Utsnitt fra planbasen som viser gjeldende reguleringsplaner, 2022-2034. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS.

6. Nærmere om tiltaket

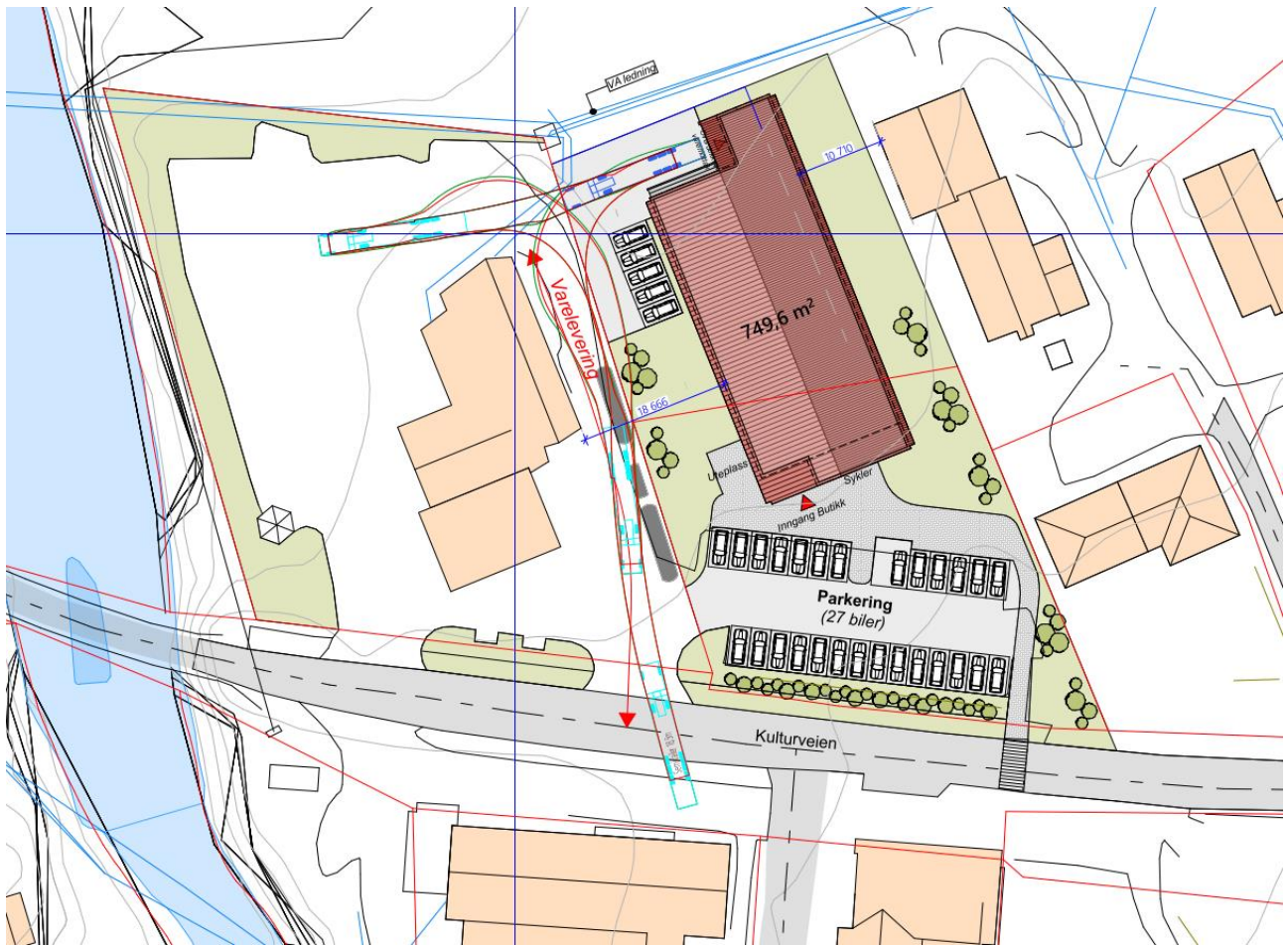
I situasjonsplanene i Figur 7 og Figur 8 vises to ulike alternativer for plassering av ny dagligvarebutikk innenfor planområdet. Alternativene følger også vedlagt i større format.

Butikken planlegges med et bruksareal på om lag 750–850 m² BTA, med parkering sør for bygget og ulike løsninger for adkomst og varelevering. Det er viktig at endelig løsning legger til rette for trafikksikker varelevering uten sammenblanding med myke trafikanter.

Som det fremgår av alternativet vist i Figur 7, er det for dette alternativet behov for å benytte en mindre del av landbruksarealet på gnr. 226 bnr. 5 i forbindelse med manøvrering for varelevering. Arealet benyttes allerede av gårdeier som kjøreareal for tilkomst til jordbruksarealene. Løsningen medfører dermed ikke inngrep i aktivt jordbruksareal.



Figur 7. Situasjonsplan alt. 1 (foreløpig). Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 8. Situasjonsplan alt. 2 (foreløpig). Kilde: Norconsult Norge AS.

I figurene nedenfor vises noen perspektiver av butikken slik den kan komme til å se ut. Illustrasjonene er knyttet til alternativ 1, uten at dette er førende for hvilket alternativ som til slutt vil bli valgt i planprosessen.



Figur 9. Perspektiv (foreløpig) sett mot nordvest. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 10. Perspektiv (foreløpig) sett mot nord. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 11. Perspektiv (foreløpig) sett mot nordøst. Kilde: Norconsult Norge AS.

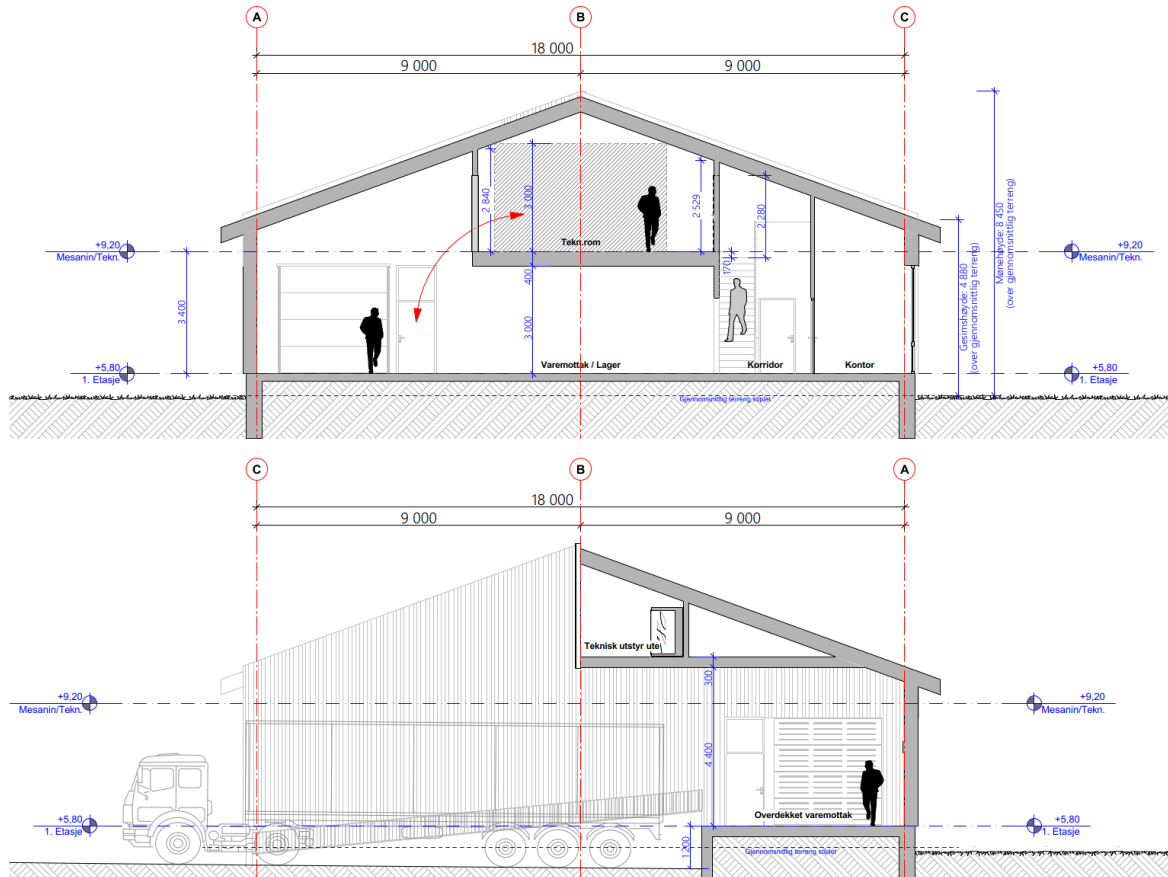


Figur 12. Perspektiv (foreløpig) sett mot sørvest. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 13. Perspektiv (foreløpig) sett mot nord. Kilde: Norconsult Norge AS.

Som de foreløpige snittene viser i Figur 14, er det behov for en mønehøyde på litt under 9 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Med andre ord vil bygget ikke fremstå som spesielt ruvende.



Figur 14. Snitt som gir et inntrykk av nødvendig byggehøyde. Kilde: Norconsult Norge AS.

7. Virkninger av planen

Dagens dagligvarebutikk er liten, utdatert og lokalisert i et bygg som ikke er tilpasset dagens krav. De trafikale forholdene rundt butikken er lite hensiktsmessige, både med hensyn til trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Butikken har begrenset kapasitet når det gjelder vareutvalg og kundeareal, og bygget har tekniske begrensninger knyttet til energi, logistikk og universell utforming.

Planforslaget vil gi innbyggere og forbipasserende tilgang til en moderne dagligvarebutikk og bidra til et områdeløft for Misvær sentrum. Ny bygningsmasse gir bedre løsninger for vareflyt, kundetilgjengelighet og universell utforming, samt bedre energieffektivitet. Infrastruktur rundt butikken kan forbedres, med tydeligere adkomst, bedre parkeringsløsninger og tryggere forhold for gående.

Når dagens butikklokale frigjøres, åpnes det for annen bruk av bygget, noe som kan bidra til økt aktivitet i sentrum, for eksempel gjennom etablering av andre virksomheter eller møteplasser.

Prosjektet vil kunne styrke fellesskapet og gjøre Misvær til et mer levende og attraktivt sted å bo og besøke.

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	Hensynet til Lakselva og naturverdiene der, inkludert arten elvemuslig vi bli sett på/vurdert. Det er registrert taksvale på bensinstasjonsbygningen i planområdet.
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 egna 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	Ifølge støysonekart fra Statens vegvesen ligger hovedparkeringsplassen og deler av bensinstasjonsbygningen i planområdet innenfor gul støysone fra vegtrafikk. Det skal ikke legges til rette for støyfølsom bebyggelse i planområdet.
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)?	Ja	Store deler av planområdet inngår i aktsomhetsområde for flom fra Lakselva. Flomfaren må utredes.
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Planområde ligger under den marine grense. Områdestabilitet iht. NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred må dokumenteres.
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Ivaretas i ROS-analyse

Det er ikke avdekket at det finnes kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Planforslaget kan gi enkelte virkninger utenfor planområdet, hovedsakelig knyttet til trafikkavvikling, tilgjengelighet og sentrumsfunksjoner i Misvær. Disse virkningene vurderes som lokale og håndterbare, og vil bli nærmere belyst og vurdert gjennom planprosessen, herunder i forbindelse med trafikk- og ROS-vurderinger

8. Vurdering av tiltaket/planen ift. forskrift om konsekvensutredning

Planen/tiltaket er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger.

Ønsket bruk av området er i samsvar med det som er avklart i kommuneplanens arealdel, og bruken representerer ikke noen tiltak som i seg selv er utredningspliktig, jfr. vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning.

Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til planprogram og konsekvensutredning.

9. Opplysninger jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1

§1 Krav til planinitiativet	Kort beskrivelse
a) Formålet med planen	Tilrettelegge for dagligvarebutikk, bensinstasjon, m.m., se pkt. 4.
b) Planområdet og om planområdet vil få virkninger utenfor planområdet	Se beskrivelse i pkt. 7.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Bygg på mellom 750-850 m ² BTA for dagligvarebutikk, med tilhørende parkering og trafikkarealer. Se pkt. 6.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Se pkt. 6. Som det fremgår av Figur 14 så planlegges det ikke for et spesielt høyt bygg. Det vil være behov for en byggehøyde på i underkant av 9 m ift. gjennomsnittlig planert terreng.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Området vil planlegges og bygges ut iht. gjeldende lover og forskrifter og overordnede arealplaner så langt det er mulig. Atkomstveier og øvrige trafikkarealer vil bli utformet iht. Statens vegvesens vegnormaler og eventuelle kommunaltekniske normer så langt det er hensiktsmessig. Nødvendige tiltak ift. trafikkavvikling, trafiksikkerhet og trafikkstøy vil bli utredet som del av planarbeidet.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Bebyggelsen rundt består av større næringsbygg og landbruksbygg (fjøsbygning), og det planlagte vil utgjøre en fortetning i en skala som ikke er ukjent i området fra før. Det vurderes at det planlagte vil passe godt inn i det eksisterende bygningsmiljøet og landskapet.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Se pkt.5.
h) Vesentlige interesser som berøres av plan	Planforslaget berører i hovedsak arealer som i overordnet plan er avklart til utbyggingsformål. Det kan likevel berøre enkelte landbruksinteresser, trafikale interesser samt natur- og miljøhensyn knyttet til Lakselva og nærliggende naturområder. Disse interessene vil bli nærmere vurdert og ivarettatt gjennom planprosessen og tilhørende utredninger.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-sjekkliste vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert som del av plan. For innledende vurderinger, se pkt. 7.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	I tillegg til standard adresseliste vil relevante sektormyndigheter bli varslet i henhold til plan- og bygningsloven og kommunens praksis.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	<p>På oppstartsmøtet er det ønskelig at kommunen innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles, og nødvendige avklaringer tas.</p> <p>Planoppstart varsles etter gjeldende krav og planforslaget vil sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. vanlig praksis.</p> <p>Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.</p>
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Se pkt. 8.

10. Dokumentasjons- og utredningsbehov

Det vurderes at det er behov for følgende dokumentasjons- og utredningsbehov knyttet til planarbeidet:

- Overordnet VAO-plan
- Utredning flomfare
- Grunnforhold, herunder områdestabilitet og miljø
- Naturverdier

11. Vurdering av initiativet opp imot FNs bærekraftsmål og folkehelse

Bodø kommune har ambisiøse mål for bærekraftig utvikling av kommunen, som blant annet er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

Også fra nasjonalt hold forventes det at samfunns- og arealplanleggingen er bærekraftig. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er en av regjeringens forventninger at kommunene *legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen*.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.

FNs bærekraftsmål er utformet med tanke på å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng og skal legges til grunn for planarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.

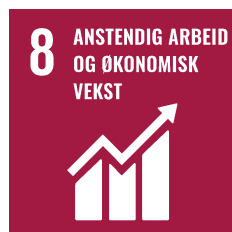


Figur 15: FNs bærekraftsmål (kilde: FN-sambandet).

Gjennomgang av de bærekraftsmål som har relevans for prosjektet/tiltaket:



Planforslaget vil bidra til å forskjønne sentrum og legge til rette for gode møteplasser. Trygge, inkluderende og vakre omgivelser gir grunnlag for trivsel og er helseforebyggende.



Planen bidrar til næringsetablering og arbeidsplasser på et lite tettsted.



Prosjektet vil bidra til fortetning av tettstedet Misvær nært opp til kollektivtransport. Det vil bidra til et mer kompakt «byrom» som vil være attraktivt for beboerne i Misvær.

12. Avslutning

Vi håper at planinitiativet gir en tilstrekkelig redegjørelse for tiltaket og de rammene som er ønsket for planarbeidet. Ta gjerne kontakt med undertegnede dersom dere har spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Gøran Antonsen



Vedlegg:

- Arkitektillustrasjoner