

PLANINITIATIV

Planinitiativet er utarbeidet av:	Fredrik Lundestad og Åsmund Rajala Strømnes
Dato:	09.06.2021 rev 07.07.21
Tiltakshaver:	Ellingsen Lofoten eiendom as
Fagkyndig plankonsulent:	stein hamre arkitektkontor as
Planområdets adresse/lokalitet:	Ørnvika næringsområde, Vågan Kommune
Eiendom(mer) (gnr/bnr/fnr):	Gnr/ bnr; 16/82 mfl.
Grunneier(e):	Flere grunneiere i planområdet

1. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å

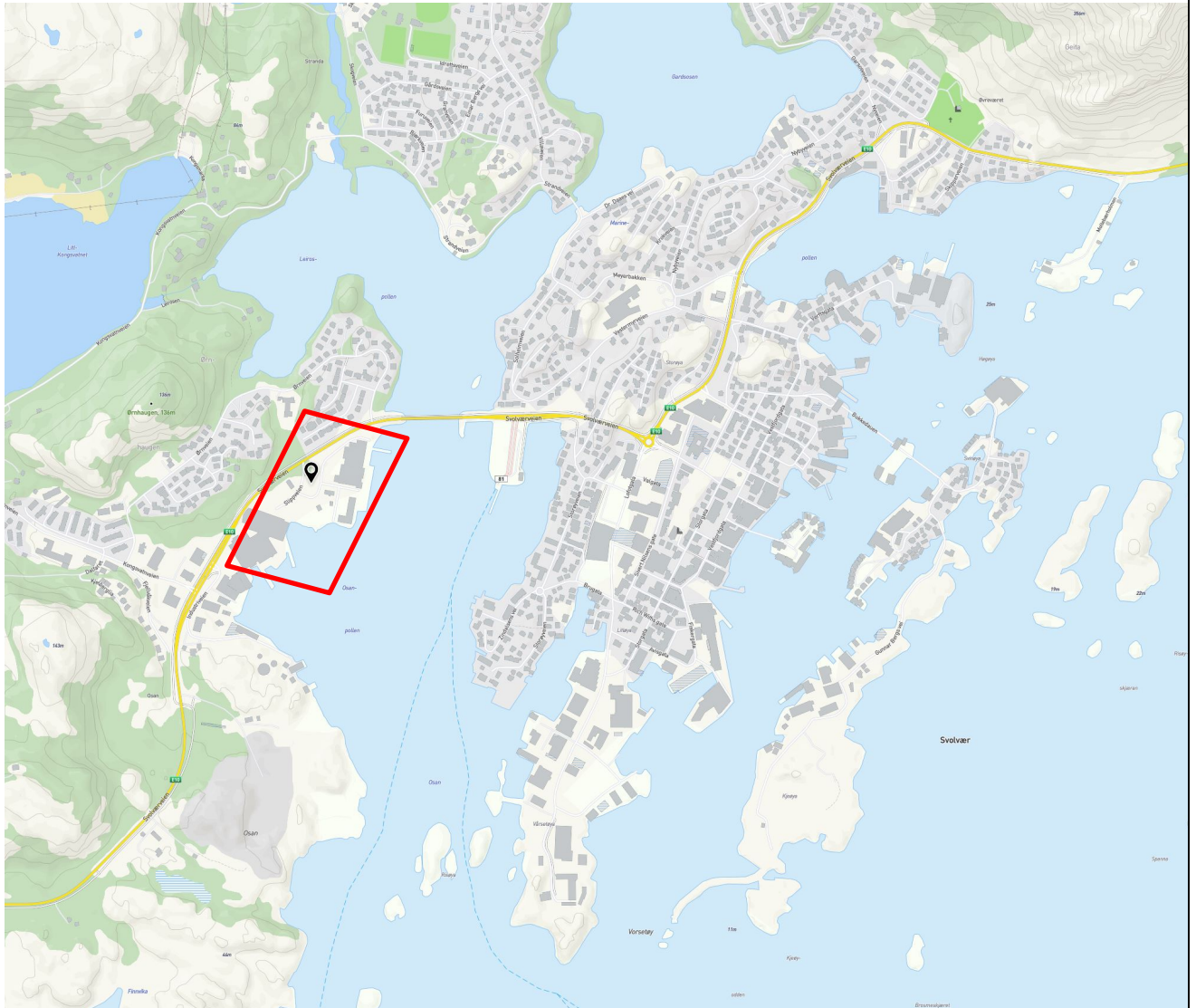
- Regulere veg / adkomst til området
- Økte utnyttelsesgrad
- Endre parkeringskravet
- Etablering av flytebrygge
- Forlengelse av kai
- Starte prosess med fjerning av kulturminne i sjø
- Vurdere byggehøyde

Planen skal gi rom for økt utnyttelse og tilpasset bruk gjennom å fortette innenfor eksisterende tomteavgrensninger. Planprosessen vil også vurdere å legge til rette for utfylling i sjø slik at Skarvik får tilgang til mer arealer.

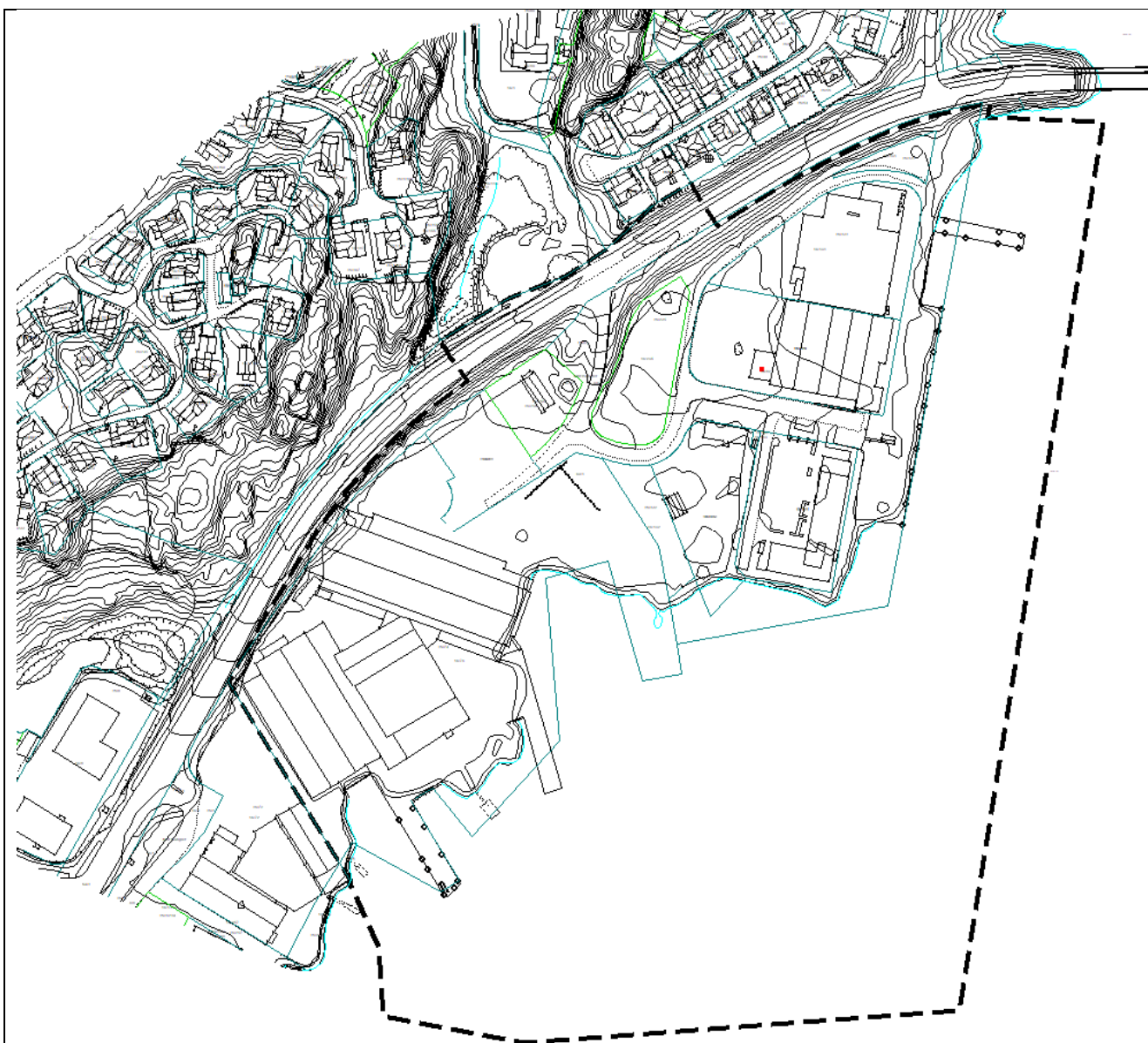
Planen vil kunne gi en god organisering og bedre utnyttelse av det etablert industriområdet.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger vest for Svolvær. Næringsområdet er etablert, og den nye reguleringsplanen har som mål å videreutvikle dette området. Naboer (boligfelt) i nord og nord-vest vil kunne merke mer økt støy – noe som må avklares nærmere. Det skal utarbeides en støyrapport videre i prosessen. Trafikkforholdene mellom Slipveien og E10 vil bli bedre, og bidra til en tryggere og mer hensiktsmessig adkomst for kjørende og gående på en trafikkert vei.



Lokalisering av planområdet



Kart som viser forslag til plangrense.

- Sosifil av forslag til plangrense legges ved oversendelsen.

Dagens situasjon/bruk

Området ligger vest for Svolvær sentrum, og er i dag et etablert næringsområde med ulike bedrifter.

Hele planområdet er i kommuneplanen avsatt til næring. Kommunen har vedtatt en områdeplan hvor planområdet ligger innenfor «BN5» som tillater benyttelse til industri, lager og kontorvirksomhet. Det er ikke gitt bestemmelser om u-grad for dette området, det samme gjelder byggehøyder. For byggehøyder gjelder da bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Topografi og helning

Planområdet består av utfylt areal, med en stigning opp til E10, og næringsområdet i all hovedsak flatt.

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor et ferdig opparbeidet område som har vært i bruk flere år. Ifølge NVEs kart ligger området under marin grense. Det er ingen kjente forekomster av kvikkleire i planområdet, eller i nærheten.

Planområdet berøres ikke av utlagssoner for skred.

Området ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad Radon.

Flom

Store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for stormflo 20år, 200år og 1000år. Det skal utarbeides en analyse på havnivåstigning og hva dette vil ha å si for planlagt bebyggelse. Eksisterende bebyggelse og veier ligger slik til at disse vil bli berørt av forventet økt havnivå.

Solforhold

Det er gode solforhold på tomten

Vegetasjon, naturmangfold og kulturminner

Ingen båndlegging er registrert på området. Det er ingen truede eller listede arter på eiendommen ifølge miljødirektoratets miljøatlas.

Det er registrert et kulturminne i sjøen utenfor kaiområdet. Planprosessen vil forsøke å få fjernet dette kulturminne da den legger begrensninger på mulighetene for videre utvikling innenfor næringsområdet. Dette gjelder innseiling til slipene til Skarvik og til foreslått forlengelse av kommunal kai. Den videre prosess vil vise om dette lar seg gjøre.

Trafikkforhold

Planområdet har god tilgjengelighet langs E10, interne veier reguleres slik de er etablert i dag, med adkomst og parkering til de forskjellige tomtene.

Planens virkning

Planen vil legge til rette for fleksibel løsning i et område som allerede er bebyggt.

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

Vi har sjekket ut planforslaget og de tiltak denne vil hjemle. Vi kan ikke se at planen fagnes opp av forskriften og skal da heller ikke behandles etter denne.

Omfattes ikke av § 6, reguleringsplanen legger ikke opp til økning av BRA på 15 000 m².

Omfattes ikke av § 7.

§ 8 vedlegg II, næringsbygg som ikke inngår i pkt 10 b. Pkt 10 b omhandler kjøpesenter.

Næringsbebyggelsen innenfor planområdet kan ikke sies om være en del av «kjøpesenter». Vi vurderer det dermed dit at heller ikke § 8 omhandler de tiltak som planen legger til rette for.

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

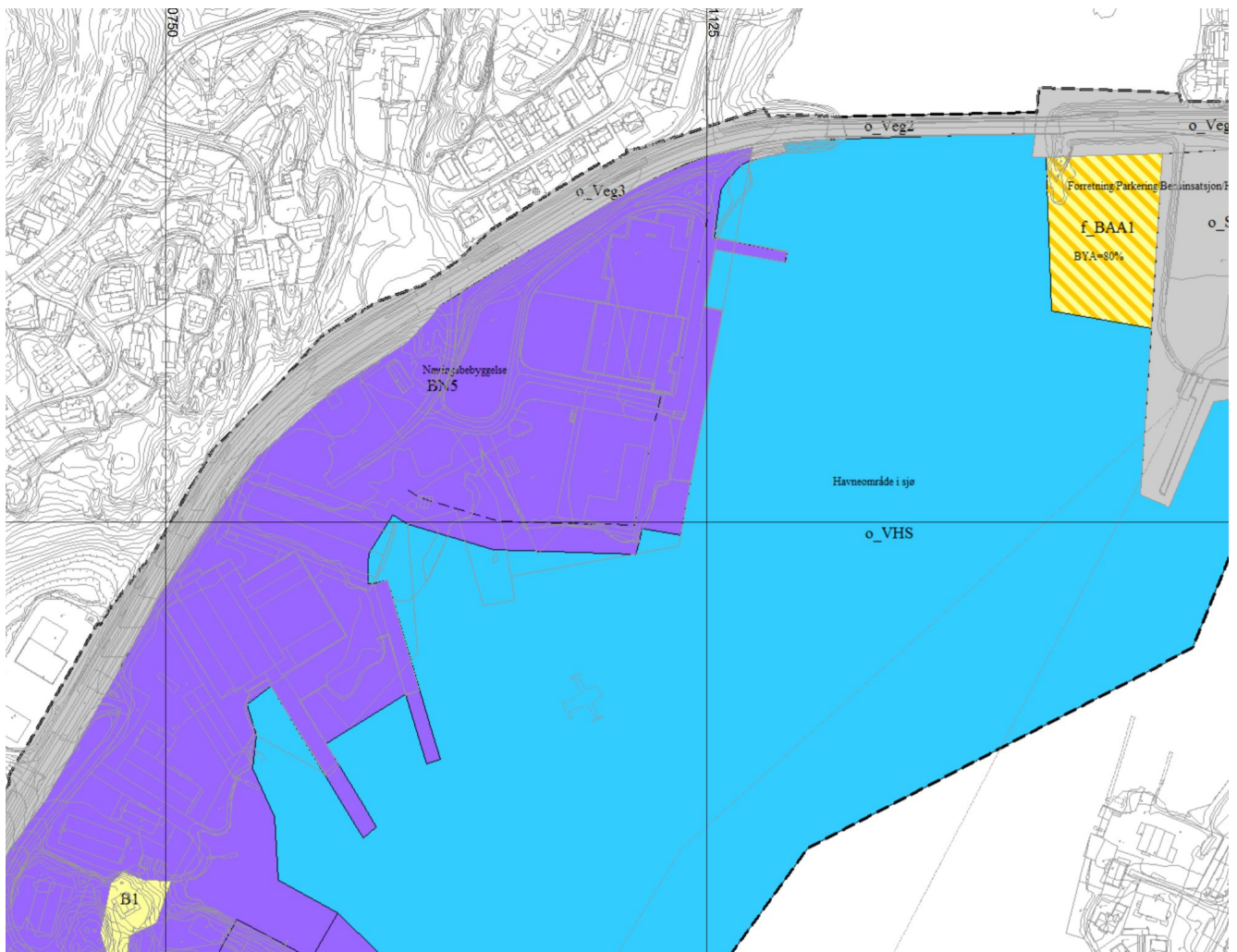
Kommunedelplan

Planområdet inngår i Kommunedelplan Svolvær. Arealet i kommuneplanen er avsatt til følgende:

- Næring

Reguleringsplaner / Områdeplaner

Eiendommene innenfor Områdeplanen «Områdeplan Osan – Kabelvåg» - PlanID 236, ikrafttredelsesdato 02.06.2017.



Bildet viser gjeldende områdeplan

Pågående planarbeid:

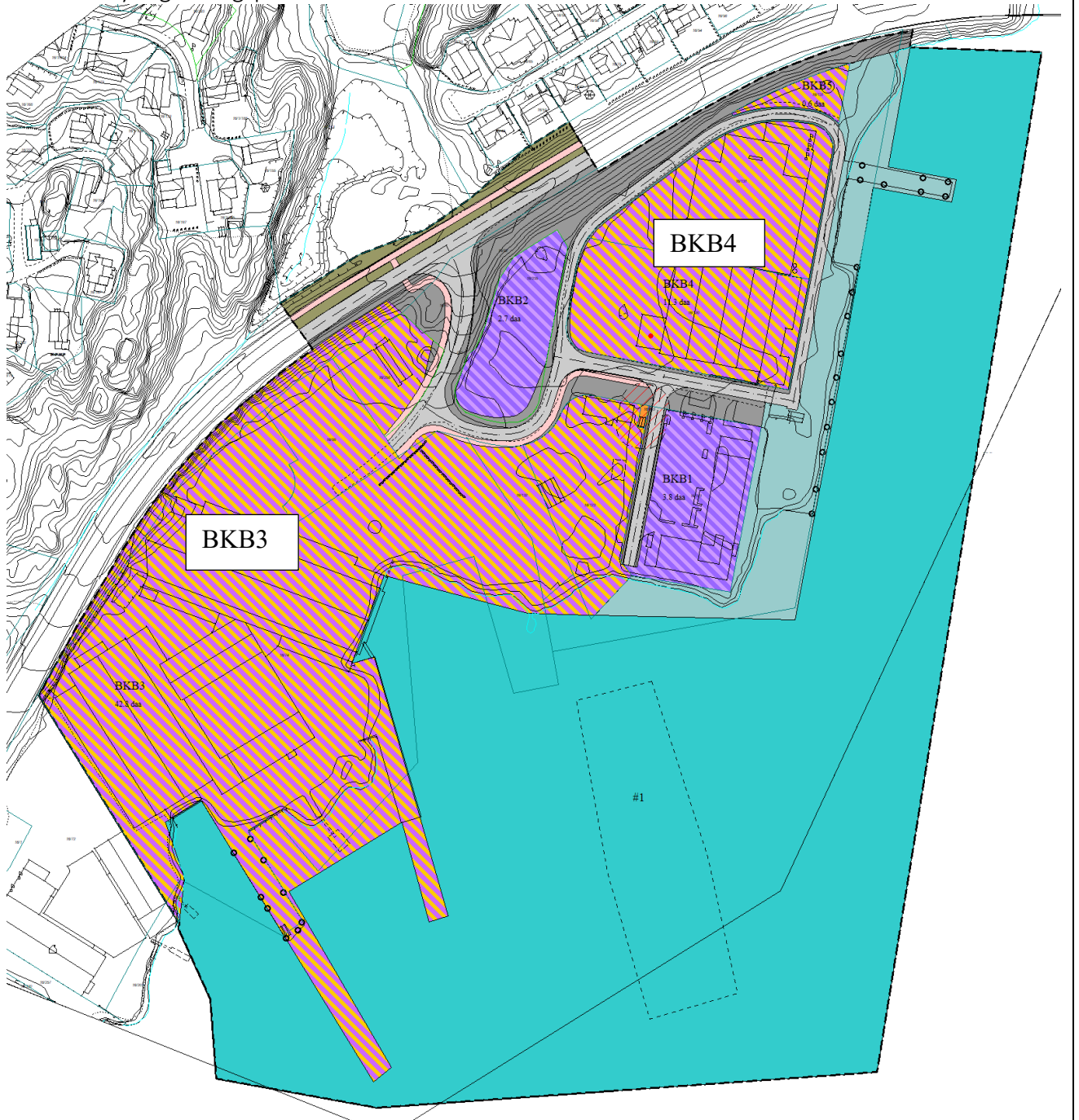
Ørnviksletta boligområde, (boligregulering på motsatt side av E10 i forhold til nedkjøring til næringsområdet)

Osan syd, (Utvikling av nytt stort industriområde sør for dette planområdet)

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Reguleringsformål
 - Reguleringsformålet vil som nå, i det videre også deles inn i følgende: Energianlegg (trafo), kontor/lager og industri/lager trafikkformål (vei, gang- og sykkelvei, fortau, grøftearealer, kai) og havneområde i sjø. Dette er de formål som ligger til grunn ved varsel om planoppstart.
- Plassering av bygg
 - Det vil bli regulert inn byggegrenser mot E10, interne veger og mot sjø. Det er gitt føringer i kommuneplan om byggegrense på 15 meter mot kaifront.
- Adkomst og parkering
 - Parkering løses innenfor området. For BKB3 og BKB4 ønskes det videre i prosessen å se nærmere på parkeringsløsning opp mot kommunedelplanens bestemmelser. Her er det bedrifter som har store arealer med forholdsvis få ansatte. Her slår gjeldene parkeringsbestemmelser feil ut. Vil vurdere å lage parkeringsbestemmelser etter antall ansatte og ikke pr m2 BRA.
 - Etablering / utbedring av eksisterende adkomst med fortau i tilknytning E10.
- Infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo m.m.)
 - Vil framkomme i planforslaget
 - Etablering av flytebrygge nord-øst i planområdet
 - Det planlegges også å forlenge eksisterende kaiområde i tråd med kommunedelplanen
- Avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, dagligvare, sentrum, m.m.
 - Det er ca 2 km fra Svolvær sentrum til næringsområdet.

Utkast til ny reguleringsplan



6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Inne på BKB3 er det etablert et skipsverk. Eksisterende byggehøyder på hallene som står der vil være førende for byggehøyder på den vestlige delen av BKB3. Takene på hallene ligger på ca kote 43. De øvrige næringsbyggene har en byggehøyde på ca kote 13. Dette gjelder inne på BKB1 og BKB4.

I planforslaget antas det at det for de vestlige delene av BKB3 vil bli lagt opp til en regulert byggehøyde på kote 43/44. For BKB4 antas det at byggehøyden settes til kote 13. Det er ønske om å kunne bygge på en etasje inne på BKB1, regulert byggehøyde vil da løftes tilsvarende, kote 16/17.

De byggetiltak som er ønskes gjennomført og som oppdragsgiverne nå har oversikt over er:

BKB1: Ny etasje på eksisterende bygning, ca 1350 m²

BKB2: Nytt kontor og lagerbygg, ca 870 m² i to etasjer som gir 1740 m², dersom det blir i tre etasjer gir dette 2610 m²

BKB3: Bygging av skipshall over eksisterende skipsheis, 1500 m²

BKB4: Nytt industri og lagerbygg på ca 1000 m². 2000 m² ved to etasjer og 3000 m² ved tre etasjer.

Sum nybygg innenfor planområdet er da på ca 8500 m² BRA. Sett opp mot begrensningen på 15 000 m² som er grensen for krav om konsekvensutredning er det da en margin på 6500 m². Dersom nødvendig parkering skal inngå i denne vil marginen reduseres noe. Det vil bli satt en øvre grens som inne bærer at det ikke tillates at ny bebyggelse overskrider 15 000 m² (14999).

Hele planområdet er på i underkant av 170 daa. Av dette er BKB1 på c 3,8 daa, BKB2 på ca 2,7 daa, BKB3 på ca 43 daa, BKB4 på ca 11 daa og BKB5 på ca 0,6 daa. Areal regulert til kai på ca 8 daa, sjøarealer ca 85 daa. Resten er trafikkarealer.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygningsmiljø/ kvalitet

- Planområdet ca 2 km fra Svolvær sentrum og er et etablert industriområde som ønskes videreført.
- Målet er å skape et godt industriområde, og videreutvikle arealet.
- Veg- og gateutforming (vegbredder, snø lagring, snumulighet på egen tomt m.m.).
 - Det skal være snumulighet inne på området.
 - Adkomst prosjekteres iht. krav satt fra kommune og Statens vegvesen.
- Universell utforming
 - Bebyggelse og utomhus skal ha søkelys på tilgjengelighet og opparbeides med tanke på universell utforming.

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

- Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
 - Videreutvikling av industriområdet kan ha innvirkning på naboer. Dette vil utredes i planprosessen.
- Kulturminner og kulturlandskap
 - Det er registrert et kulturminne i sjø. Grunnet praktiske årsaker og videreutvikling av området ønskes dette fjernet.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- Naboer
 - Støyrapport blir utarbeidet senere i prosjektet for å kartlegge hvordan naboer påvirkes.
- Kulturminnemyndigheter
 - Det er registrert et kulturminne i sjø, sør-øst i planområde. Dette ønskes fjernet grunnet innsailing til slippet og videreutvikling av kommunal kai.
- Næringsliv
 - Næringslivet i området får godkjent og bedre adkomst, samt bedre utnyttelse av området.

Hvilken/ hvilke utredninger må gjøres?

Ifm utvidelse av eksisterende kai bør det gjøres geotekniske undersøkelser for å sikre at det er gode nok grunnforhold. Dersom det legges til rette for utfylling i sjø, vil det også bli stilt krav om geoteknisk vurdering. Det foreslås at disse utredningene/undersøkelsene gjøres i forbindelse med byggesøknader.

10. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Se eget vedlegg – sjekklister ros.

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

Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Lofotkraft, Statens vegvesen, Kystverket, Vågan Havnevesen KF og Vågan kommune. Naboer vil også få varsel. Dersom oppstartsmøte konkluderer med at NVE også skal tilskrives vil også disse få varsel om planoppstart.

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

Hvordan tenkes det tilrettelagt for samarbeid og medvirkning

- Høringsbrev, varsel planoppstart, og annonse om det samme.

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl §12-15

Nei