

Vågan kommune v/Plankontoret
Postboks 802
8305 Svolvær

Deres ref.:

Vår ref.:

5207788/Planinitiativ_Osan Syd.docx

Dato:

2020-10-27

► Planinitiativ ifm. utarbeiding av detaljreguleringsplan for Osan Syd

1. Generell informasjon

Plankonsulent	Norconsult AS Soia Rahasindrainy Soia.rahamindrainy@norconsult.com 95485992
Forslagsstiller	Clemens Eiendom AS (på vegne av hjemmelshaverne) Roar Otto Andersen Roar.otto.andersen@clemenseiendom.no 48953198
Hjemmelshaver /grunneier	Osan Eiendom AS, Vågan kommune, Vågan Havnevesen KF, Opplysningsvesenets fond, Circle K Norge AS, Lofoten Avfallsselskap IKS, Lofotkraft AS, Paulsen K & Sønner AS samt en privat grunneier. Svolværveien (E10) er eid av Statens vegvesen.

2. Formålet med planarbeidet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav a)

Det fremgår av §1 bokstav a i bestemmelsene til gjeldende områdereguleringsplan at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for de områder som er regulert til nærings- og boligbebyggelse i områdereguleringsplanen. Dette er et krav som må oppfylles før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak og er bakgrunnen for planarbeidet.

3. Planområdet og virkninger utenfor planområdet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav b)

Planområdet som er på ca. 424 daa ligger i Osan, vest for Svolvær sentrum, i Vågan kommune. Planområdet omfatter gnr. 16 bnr. 1, 73, 107, 148, 153, 154, 161, 263, gnr. 16 bnr. 1 fnr. 6, 42, 45, 46, 89, gnr. 69 bnr. 1 (Svolværveien/E10) samt umatrikulert grunn (del av Industriveien).



Figur 1: Planområdets beliggenhet. Planområdet vist med svart linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com.

a. Beskrivelse av planområdet

Store deler av planområdet (østre del) består i dag av et masseuttak. Svolve miljøstasjon (LAS) samt et gammelt avfallsdeponi ligger i søndre del av planområdet. I nordre del av planområdet, mot sjøen, ligger det et industriområde. Nordvest i planområdet ligger det en bolig. Øvrige deler av planområdet fremstår ellers som et friluftsområde hvor landskapet består av skog, bergknauser og berg i dagen.

Selve utbyggingsområdet ligger mellom E10 mot vest og sjøen mot øst.

b. Beskrivelse av tilstøtende områder

Områder nord for planområdet består av industri-, nærings- og boligområder. Planområdet grenser til sjøen mot øst. Områder vest for planområdet består av et friluftsområde. Sør for planområdet pågår det et reguleringsplanarbeid med hensikt å lege til rette for boliger.

c. Virkninger utenfor planområdet

Planarbeidet vurderes ikke å få store virkninger for eksisterende industri-/næringsbebyggelse eller boligbebyggelse mot nord. Det vurderes heller ikke å få store virkninger for verken sjøarealet mot øst eller friluftsområde mot vest. I kommuneplanens arealdel samt foreliggende planforslag for områder sør for planområdet er det avsatt og regulert inn en grønn buffer/et friluftsområde mellom industri-/næringsområdet og boligområdet. Planarbeidet vurderes derfor ikke å få store virkninger for planlagt boligområde.

Oppsummert vurderes planforslaget ikke å få virkninger utenfor planområdet utover det som allerede er gjort rede for i gjeldende områdereguleringsplan.

4. Forholdet til gjeldende planverk (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav g)

a. Forholdet til kommuneplanens arealdel

Det er kommunedelplan for Svolvevæ (plan ID 295) vedtatt 27.01.2020 som gjelder for planområdet, jf. figur til venstre nedenfor (figur 2). Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse (lilla område), kombinert bebyggelse og anleggsformål (skravert område), andre typer bebyggelse og anlegg (oransje område), friområde (grønt område i sør), grønnstruktur (grønt område i nord) samt trafikk- og samferdselsanlegg, herunder vei samt gang- og sykkelvei (grått område).

b. Forholdet til gjeldende områdereguleringsplan

Det er områdereguleringsplan for Osan – Kabelvåg (plan ID 236) vedtatt 02.06.2017 som gjelder for planområdet, jf. figur til høyre nedenfor (figur 2). Planområdet er regulert til næringsbebyggelse (lilla område), kombinert bebyggelse og anleggsformål (skravert område), renovasjonsanlegg (oransje område), naturformål (grønt område i sørøst) samt vegetasjonsskjerm (grønne belter mellom arealformålene).

c. Forholdet til pågående planarbeid

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for tilstøtende område mot sør (detaljreguleringsplanforslag for Tjeldbergvika boligområde). Planforslaget ligger nå ute på offentlig høring.

Søndre planavgrensning vil følge avgrensningen til dette planforslaget.

5. Planidé / innhold i planforslaget (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c, d e)

Planforslaget vil i hovedsak være i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan, men det kan bli behov for å gjøre noen endringer ift. områdereguleringsplanen. Endringene vil i så fall være å ta bort den ene interne atkomstveien i retning nord/sør i områder benevnt BN/F (skraverter områder mot vest). Dette gir mulighet for større tomter og mindre kostnader for infrastruktur. Ny intern atkomstvei vil kunne anlegges langs vestsiden parallelt med fylkesveien, alternativt langs østsiden.

En ønsker også se på mulighetene for å omregulere arealet mellom område benevnt BN/F3 og BN3, dvs. deler av område benevnt BN2, til grønnstruktur. Dette bl.a. for å minimere terrenginngrep, men også på grunn av at omtalt område utgjør et naturlig skille mellom næringsområdene mot øst og mot vest. Videre vil det bli gjort en vurdering ift. passende plassering av busslommen i planområdet. Denne vil bli regulert inn.

I utgangspunktet ønskes det ikke utbygging der avfallsdeponiet ligger. Derfor kan det bli aktuelt å omregulere deponiområde til grønnstruktur.

Videre ønsker forslagstiller å se på muligheten for omregulering av området regulert til bolig (jf. område benevnt B2 i gjeldende områdereguleringsplan) til næringsformål. Dette fordi det vurderes som utfordrende å ha en bolig midt i næringsområdet.

a. Planlagt bebyggelse og anlegg (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c)

Det planlegges næringsbebyggelse, herunder industri-, lager- og kontorvirksomhet samt handel med plasskrevende varegrupper i planområdet. Planforslaget legger også til rette for tilhørende teknisk infrastruktur samt utvikling av havneområdene. Videre omfatter planområdet arealer til renovasjons- samt energianlegg.

b. Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav d)

De gitte rammene i gjeldende områdereguleringsplan vil fortsatt være gjeldende. Dvs. maks byggehøyder på 20 m over gjennomsnittlig planert terreng i områder benevnt BN (jf. lilla områder i figur til høyre ovenfor), og 16 m over gjennomsnittlig planert terreng i områder benevnt BN/F (jf. skraverter områder mot vest i figur til høyre ovenfor). Det er ikke angitt maks byggehøyder i områder regulert til renovasjons- og energianlegg (jf. oransje områder i figur til høyre ovenfor) samt område benevnt BAA2 (jf. skravert område mot øst i figur til høyre ovenfor). Dette vil bli vurdert ifm. planarbeidet.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) er satt til 40% (i områder regulert til renovasjons- og energianlegg) og 60% (i områder benevnt BN samt BN/F). Det er ikke angitt maks tillatt utnyttingsgrad for område benevnt BAA2. Dette vil bli vurdert ifm. planarbeidet.

c. Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav e)

Det er foreslått noen mindre endringer av gjeldende områdereguleringsplan (jf. pkt. 2 ovenfor) for å bedre den funksjonelle kvaliteten.

Videre vil det bli utarbeidet overordnet klimabudsjett for planområdet som tar for seg de store strekkene i planforslagets klimaavtrykk knyttet massehåndtering, bebyggelse, anlegg og materialbruk. Hensikten med dette er å få en oversikt over planforslagets største bidragsyttere ift. klimapåvirkning. Denne informasjonen kan benyttes som et utgangspunkt for optimalisering og reduksjon av klimaavtrykket for prosjektet i denne fasen (ifm. planarbeidet) og i senere faser (ifm. prosjektering).

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser er gjort rede for i gjeldende områdereguleringsplan. Foreslåtte endringer/justeringer vurderes ikke å endre disse forholdene vesentlig.

7. Planprosess, samarbeid og medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav h, j og k)

Planarbeidet vil først og fremst berøre grunneiernes interesser (oversikt over grunneiere fremgår av pkt. 1 ovenfor). Grunneierne er informert og involvert i planarbeidet. Planområdet har ellers forholdsvis få naboer.

Det vil videre bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte offentlige instanser samt naboer og evt. interesseorganisasjoner/foreninger i samråd med kommunen.

Med bakgrunn i at det foreligger en områdereguleringsplan for området vurderes det ikke nødvendig å gjennomføre folkemøte i forbindelse med planarbeidet. Det vil imidlertid bli avholdt møter etter behov med berørte fagmyndigheter. Den instansen som er mest aktuelt er Statens vegvesen.

8. Samfunnssikkerhet og ROS (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav i)

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert. Det vises for øvrig til utført ROS-analyse ifm. områdereguleringsplanarbeidet.

9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav l)

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I) samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Det vises for øvrig til at det er gjort konsekvensutredning ifm. utarbeiding av områdereguleringsplanen. I planen er det ikke stilt krav om ytterligere konsekvensutredninger. Forslag til detaljreguleringsplan vil følge opp føringer i gjeldende områdereguleringsplan. Evt. endringer som er nevnt i pkt. 2 ovenfor vurderes ikke å være store i denne sammenheng.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Soia Rahasindrainy
Soia Rahasindrainy

Vedlegg:

- Planavgrensning