

Til berørte parter og  
offentlige høringsinstanser

Deres ref.:

Vår ref.:  
5207788/Oppstartsbrev.docx

Dato:  
2020-12-22

## ► Varsel om oppstart av detaljregulering for Osan Syd i Vågan kommune samt forhandlinger om utbyggingsavtale

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4 varsles det oppstart av arbeid med detaljregulering for Osan Syd samt forhandlinger om utbyggingsavtale på vegne av Clemens Eiendom AS. Norconsult AS er engasjert til å forestå planarbeidet.

Planområdet er på ca. 424 daa og ligger i Osan, vest for Svolvær sentrum, i Vågan kommune.



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

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).

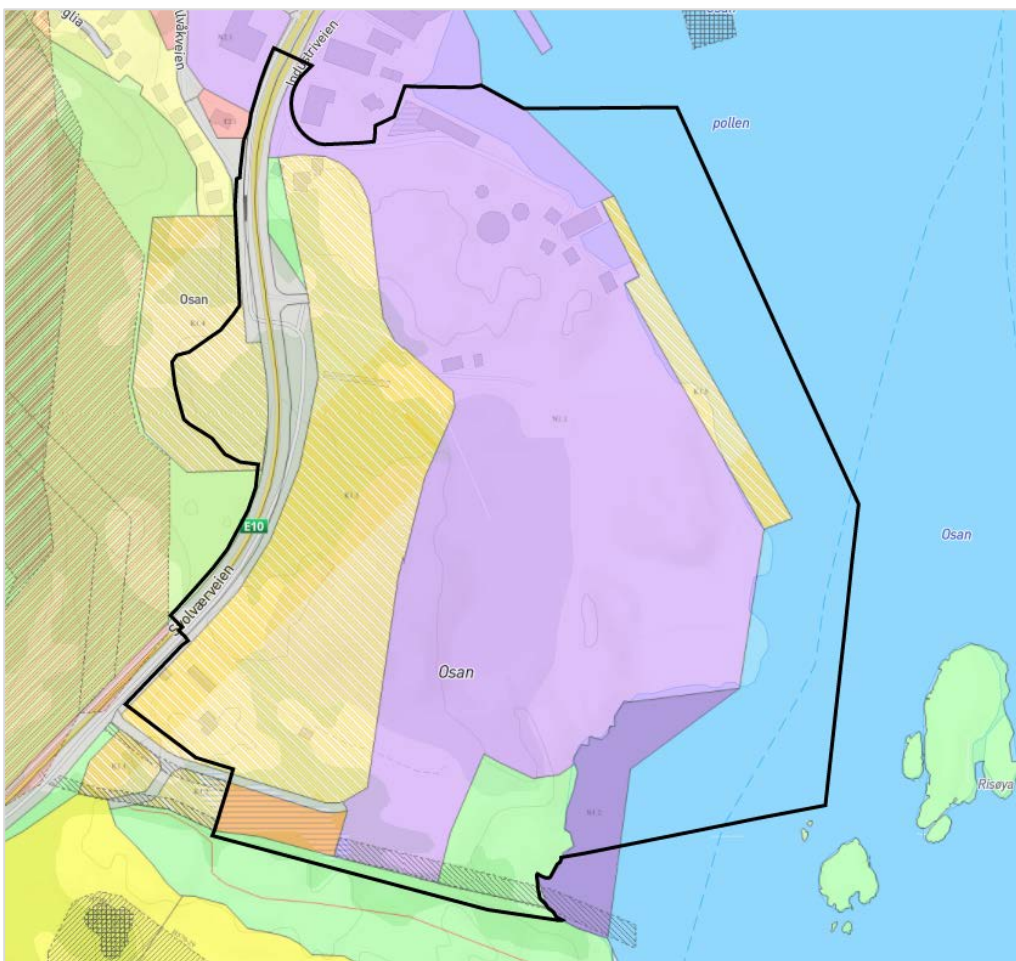
## 1. Hensikten med planarbeidet

Områderegeringsplan for Osan-Kabelvåg ble vedtatt den 14.12.2015. Det fremgår av §1 bokstav a i bestemmelsene til gjeldende områderegeringsplan at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for de områder som er regulert til nærings- og boligbebyggelse i områderegeringsplanen. Dette er et krav som må oppfylles før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak og er bakgrunnen for planarbeidet.

## 2. Forholdet til gjeldende planverk

### a) Kommuneplanens arealdel

Det er kommunedelplan for Svolvær (Byplan) med plan-ID 295 vedtatt 27.01.2020, som gjelder for planområdet. Det er avsatt til næringsbebyggelse (lilla farge i figur 2), kombinert bebyggelse og anleggsformål (gult, skraverte områder), andre typer bebyggelse og anlegg (oransje farge), friområde (grønt område i sør), grønnstruktur (grønt område i nord) samt trafikk- og samferdselsanlegg, herunder vei samt gang- og sykkelvei (grå farge).

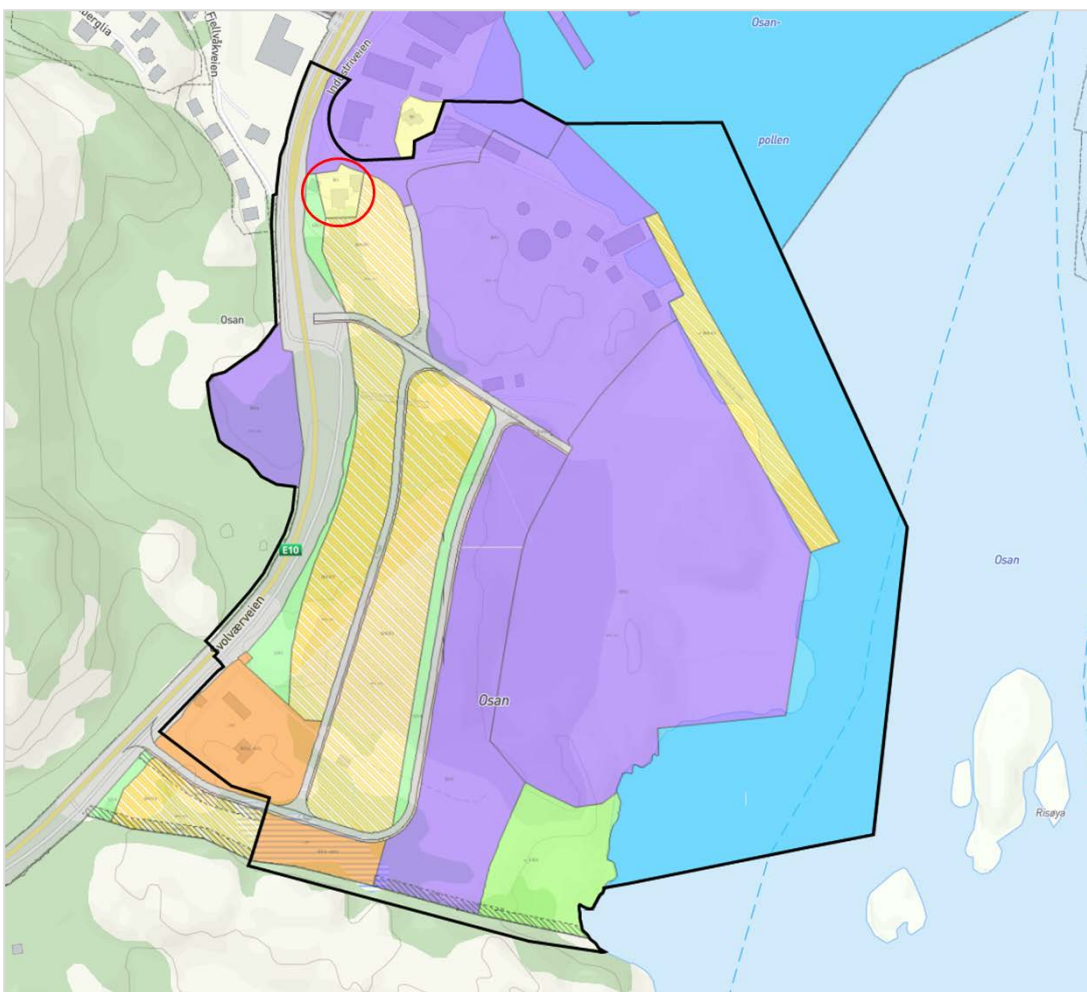


Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planavgrensning vist med sort linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com.

Det er i kommunedelplan for Svolvær avsatt areal til massedeponi i sjø sørøst i planområdet, ifm. opprydding av Svolvær havn (jf. mørkelilla område i figur 2). Dette utfyllingsområdet er ikke tatt med i områderegeringsplanen. Det ble avklart på oppstartsmøtet at området heller ikke skal tas med i dette planarbeidet.

### **b) Områderegeringsplan for Osan – Kabelvåg**

Det er områderegeringsplan for Osan – Kabelvåg (plan ID 236) vedtatt 02.06.2017 som gjelder for planområdet. Det er regulert til næringsbebyggelse (lilla farge i figur 3), kombinert bebyggelse og anleggsformål (gult, skraverte områder), renovasjonsanlegg (oransje farge), naturformål (grønt område i sørøst) samt vegetasjonsskjerm (grønne belter mellom arealfomålene). Eksisterende enebolig (jf. gult område innenfor den røde sirkelen) er regulert til boligformål.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende områderegeringsplan. Planavgrensning vist med sort linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com.

### **c) Pågående planarbeid**

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

Søndre planavgrensning vil følge avgrensningen til dette planforslaget.

### 3. Innhold i detaljreguleringsplanen

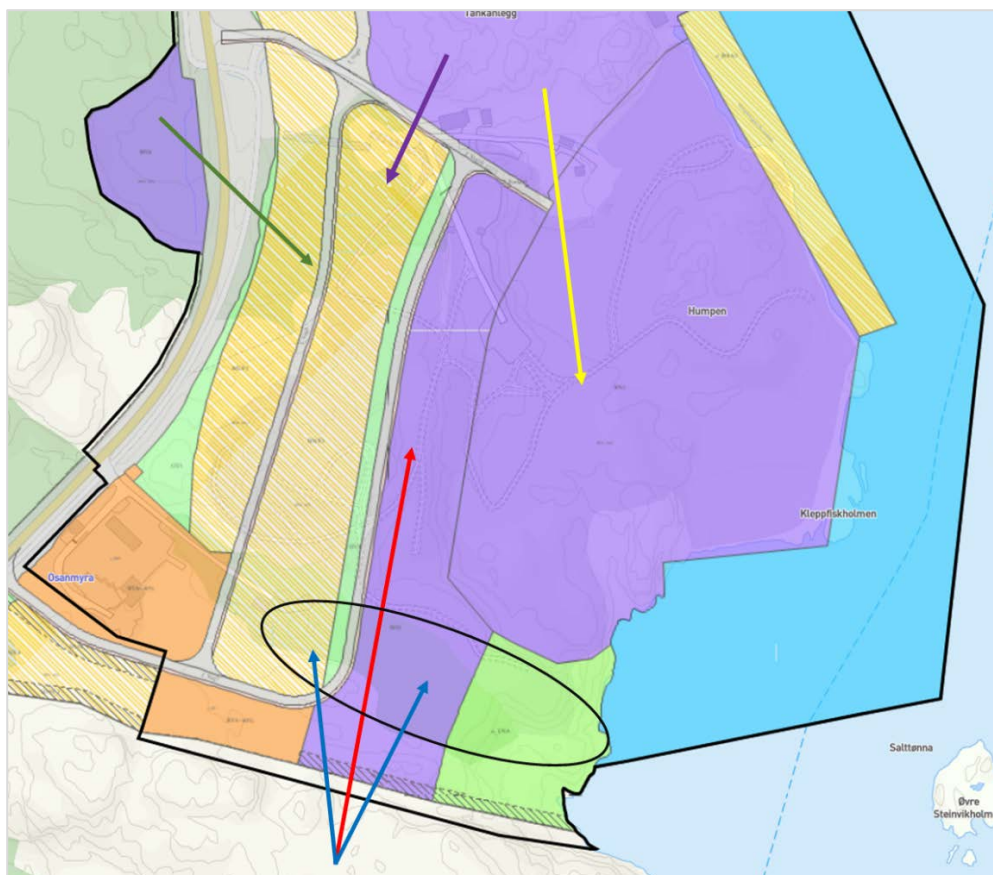
Detaljreguleringsplanen vil i hovedsak være i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan, men det kan bli behov for å gjøre noen endringer ift. områdereguleringsplanen.

Endringene vil i så fall være å ta bort den ene interne atkomstveien i retning nord/sør i skraverte områder mot vest (jf. grønn pil i figur 4). 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.

Det ligger et kommunalt avfallsdeponi sør i planområdet (jf. svart ellipse i figur 4). Det planlegges ikke tiltak i dette deponiområdet, dvs. det vil stå urørt. For å ivareta denne intensjonen, tenkes det lagt inn en hensynssone på området. Videre tenkes arealformålene innenfor hensynssonen og tilstøtende områder (buffer rundt) omregulert til grønnstruktur (jf. blåe piler i figur 4).

En ønsker også å se på mulighetene for å omregulere arealet vist med rød pil i figur 4 til grønnstruktur, dvs. arealet mellom utbyggingsområdet som er vist med lilla pil og utbyggingsområdet vist med gul pil. Dette bl.a. pga. topografien i området (altså for å minimere terrenginngrep), men også på grunn av at omtalt område utgjør et naturlig skille mellom vestre og østre næringsområder.

For øvrig ønskes det å se på muligheten for omregulering av området regulert til bolig (jf. rød sirkel i figur 3) til næringsformål. Dette fordi det vurderes som utfordrende å ha en bolig midt i næringsområdet.



Figur 4: Oversikt over arealformålene. Kartgrunnlag: kommunekart.com.

Det vil også bli gjort en vurdering ift. passende plassering av busslommen i planområdet. Denne vil bli regulert inn.

Et mindre område vest for E10 er regulert til næringsbebyggelse. Det vil være svært utfordrende å utvikle dette område, bl.a. pga. vanskelig atkomstforhold. Derfor ser en for seg omregulering av dette området til friluftsområde/grønnstruktur.

#### 4. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

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. Vurderingen er støttet av planmyndighet.

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 overordna føringer i gjeldende områdereguleringsplan. Eventuelle endringer som er nevnt i pkt. 3 ovenfor vurderes ikke å være store i denne sammenheng.

#### 5. Utredninger

Det vil bli utarbeidet overordnet klimabudsjett for planområdet som tar for seg de store trekkene i planforslagets klimaavtrykk knyttet til massehåndtering, bebyggelse, anlegg og materialbruk.

Videre vil det bli gjort en fase 1 miljøteknisk undersøkelse for å avdekke mistanke om forurensning i grunn. Denne gjøres som en skrivebordsstudie der man går igjennom historikk, kart, databaser og grunnforhold. Det er ikke planlagt prøvetaking i reguleringsplanfasen.

Det vil også bli gjort en særskilt vurdering av havnivåstigning og stormflo, herunder bølgepåvirkning.

#### 6. Planprosess og medvirkning

Dette brevet oversendes berørte parter og interessenter samt offentlige instanser slik at de som ønsker det kan komme med innspill til oppstart av planarbeidet.

Neste mulighet for å komme med innspill vil være når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det offentlige ettersynet vil bli varslet ved brev og ved kunngjøring på kommunens nettsider og i Våganavisa.

Øvrig varslingsmateriale, herunder planinitiativ samt referatet fra oppstartsmøtet, kan ses/lastes ned fra Vågan kommunes hjemmeside: [www.vagan.kommune.no/bygg-og-eiendom/horinger-og-kunngjoringer](http://www.vagan.kommune.no/bygg-og-eiendom/horinger-og-kunngjoringer).

Eventuelle innspill til varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeidet skal sendes skriftlig til **Norconsult v/ Soia Rahasindrainy, Pb 234, 8001 BODØ** eller på epost: [soia.rahamindrainy@norconsult.com](mailto:soia.rahamindrainy@norconsult.com), innen **29.01.2021**.

Med vennlig hilsen  
**Norconsult AS**

Soia Rahasindrainy