



PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR KJEØYA
PLAN NR. 328

Dato: 04.08.2023





INNHOLDSFORTEGNELSE

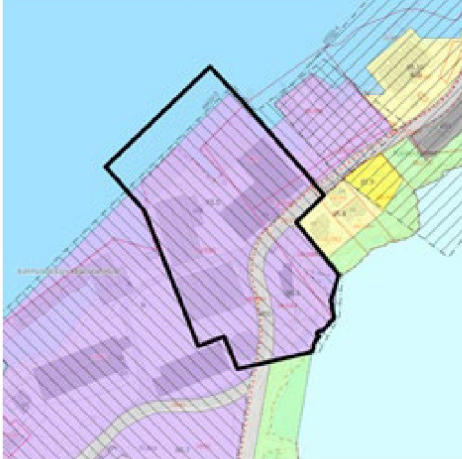
1. SAMMENDRAG
2. NØKKELOPPLYSNINGER
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET
4. PLANPROSESSEN
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)
7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENSENTREDNING
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET
10. UTTALELSER OG MERKNADER
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

1. SAMMENDRAG

Selstad ønsker å utvide sin virksomhet ved å bygge flere næringsbygg, større lager, samt utvide eksisterende kai. Behov for økt utnyttelse av areal utløser krav til reguleringsplan. Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommunedelplan Svolvev (byplanen), og eksisterende reguleringsplan. Det foreslås ikke omdisponering av areal. Utvidelse av kai planlegges innenfor areal som allerede er satt av til industri i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan for Svolvev.

Viktige problemstillinger i planen har vært gang- og sykkelveg gjennom området, flom fra havnivåstigning, tiltak i forurenset sjøbunn og parkeringsbehov. Det er satt av plass til etablering av gang- og sykkelveg gjennom planområdet, kommunen ser på helhetlig utforming av denne i eget prosjekt. Det er stilt krav i planforslaget som reduserer risiko knyttet til forurensning og flom. Etablering av kai vil redusere tungtrafikk på Gunnar Bergs vei og over Svinøybrua og virke positivt på trafikk og støy i området. I sum vurderes planforslaget ikke til å ha negative virkninger på miljø og samfunn.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Gunnar Bergs vei 24 og 24A
Gårdsnr./bruksnr.	18/4, 18/2062, 18/2086
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommunedelplan)	Planområdet omfattes av kommunedelplan for Svolvær, vedtatt 27.01.2020 og reguleringsplan CUBA, vedtatt 26.06.2002. I kommunedelplanen er området satt av til næring, ferdsel i sjø og veg, og omfattes av hensynssone H410-2. I reguleringsplanen er området satt av til industri, kjørevei og havneområde i sjø. Området vest for Gunnar Bergs vei har maks utnyttelse BYA= 45%, mens området øst for vegen har BYA= maks 35 %.
	For øvrig har kommunen igangsatt en reguleringsplanprosess for gang- og sykkelsti på Svinøya, der det er foreslått gang- og sykkelsti gjennom Selstad sitt område.
Figur 1 Kommunedelplan Svolvær	

Forslagsstiller	Lofotentreprenør AS
Grunneiere	Selstad AS
Plankonsulent	Asplan Viak AS

Nytt hovedformål	Industri
Planområdes areal i daa	Planområdet er ca. 15 840 m ² stort, hvorav ca. 13 840 er landareal (areal regulert til bebyggelse og anlegg).
Nytt næringsareal (T-BRA)	1 676 BRA (nybygg nothall og mellomlager)
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Gunnar Bergs vei går gjennom industriområdet, her planlegger kommunen etablering av gang- og sykkelsti, som gir kryssende trafikk. Antall parkeringsplasser. Havnivåstigning og forurenset sjøbunn der det planlegges pæling ifm. utvidelse av eksisterende brygge.
Foreligger det varsel om innsigelse (ja/nei)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (ja/nei)	Nei

Kunngjøring oppstart (dato)	25. januar 2023
Fullstendig planforslag mottatt (dato)	
Informasjonsmøte avholdt (ja/nei, dato)	Nei

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

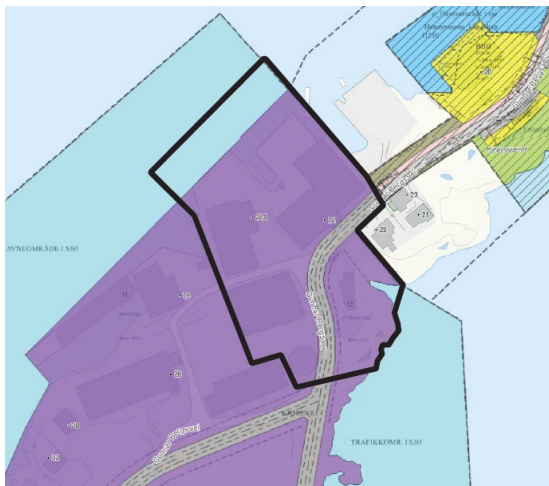
Bakgrunn

Selstad AS er en internasjonal leverandør av kompetanse og utstyr til havbasert næring. Selstad har ønske om å kunne videreutvikle og rasjonalisere driften de har innenfor området.

Intensjon med planforslaget

For å kunne videreutvikle og rasjonalisere driften, har Selstad behov for å kunne føre opp flere næringsbygg samt utvide eksisterende kai. Dette medfører behov for en justering av utnyttelsesgraden for eiendommen.

4. PLANPROSESSEN



Planarbeidet ble annonsert i Lofotposten 24.01.2023. Berørte naboer ble varslet med brev og offentlige myndigheter ble varslet med epost, 25.01.2023. Planoppstart ble kunngjort på Asplan Viak og Vågan kommune sine nettsider. Høringsfrist var 15.02.2023. Se vedlagt varsling og adresseliste.

Figur 2 Gjeldende reguleringsplan Cuba. Området er satt av til industri, kjørevei og havneområde i sjø. Området vest for Gunnar Bergs vei har maks utnyttelse BYA= 45%, mens området øst for veien har BYA= maks 35 %.

Vågan kommune har vurdert at tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig. Begrunnelse for dette er oppsummert punktvis under. Vågan kommune sin vurdering er lagt ved planforslaget i sin helhet.

- Planlagt tiltak omfatter utvidelse av eksisterende kaianlegg, men ikke nyetablering. I henhold til ordlyden i Vedlegg I punkt 8 b) faller planlagt tiltak ikke inn under forskriftens § 6. Planen vil dermed ikke være en plan som alltid skal konsekvensutredes.
- Aktuelt område består av et kaianlegg innenfor Svolvær havn, og anses ikke som en ny del eller ny havn. Punkt 10 e) vurderes ikke å være aktuelt.
- Planlagt utvidelse av eksisterende kai vurderes ikke å berøre verneområder, truede arter eller naturtyper eller andre naturverdier, omdisponering av landbruksjord eller andre naturressurser, områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskrevet, vesentlig forurensning eller klimagassutslipp eller konsekvenser for befolkningens helse. Svolvær havn er sterk forurensset. Nye tiltak som berører sjøgrunn skal i henhold til kommunedelplanen alltid ha en tiltaksplan og utføres slik at miljøgifter ikke spres. Skissert inngrep i sjøgrunn vil heller ikke medføre tilførsel av ny forurensning. Planlagt kai vurderes derfor ikke å medføre vesentlige negative virkinger. Konklusjon er at utvidelse av kaianlegget slik som skissert i oppstartsmøtet ikke vil medføre vesentlige virkinger for miljø eller samfunn i henhold til forskriftens § 10.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Reguleringsplanen vil erstatte deler av gjeldende plan CUBA, planID 68C.

Området omfattes av:

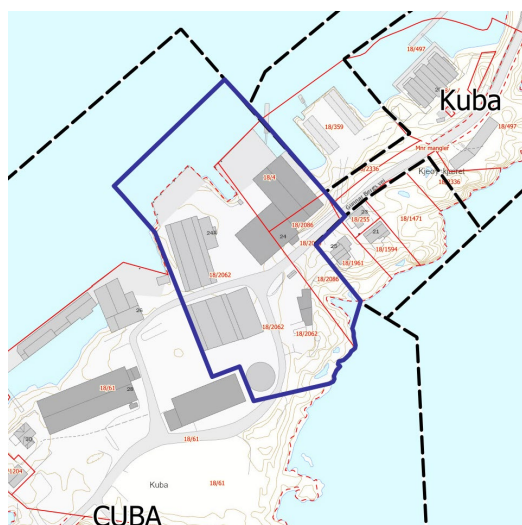
- Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020
- Kommunedelplan Svolvær (2020)
- Reguleringsplan CUBA, vedtatt 26.06.2002.

For øvrig har kommunen igangsatt en reguleringsplanprosess for gang- og sykkelvei på Svinøya, plan ID.303, der det er foreslått offentlig gang- og sykkelvei gjennom Selstad sitt område.

Andre regionale og statlige føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999
- Universell utforming, i teknisk forskrift
- Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging
- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 - Rundskriv H-6/20
- Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv.
- Fylkesplan 2013 – 2025
- Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 - Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)



Beliggenhet

Planområdet ligger på Kjeøya (Kuba) i Svolvær. Det er ca. 1,7 km. til torget i Svolvær.

Avgrensning

Planavgrensningen følger eiendomsgrensene, men tar i tillegg med seg en liten bit av Gunnar Bergs vei (uten gbr.) for å tilpasse seg til planavgrensningen til gjeldende planer i området.

Figur 3 Kart som viser planavgrensning.

Tilstøtende arealer bruk/status

Det ligger tre bebodde boligeiendommer og et nyere boligfelt med en liten småbåthavn mellom Gunnarholmen og Selstad sine eiendommer på Kjeøya. I tillegg til Selstad sine næringsbygg på Kuba, er det lagerlokaler for fiskebruk, båtverksted, bilverksted og maskinstasjon (delvis i drift). Området ytterst på Kjeøya er mye brukt til rekreasjon, og er også veien til det kjente landemerket «Fiskerkona» ved enden av moloen. Trafikken i området er interntrafikk til næringsbedriftene, samt trafikk til rekreasjonsområdet. Det foregår også sesongbasert transport i forbindelse med tørrfiskproduksjon og hending av fiskehoder.



Figur 4 Utsikt sørover, eneboligene til venstre i bildet, Selstad midt i bildet, og Svolvær sentrum til høyre i bildet. Foto: Google maps, 2010.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av tre større næringsbygg/ notbøteri/lager, samt et vaskeri og en silo. Vaskeriet står på sørsiden av Gunnar Bergs vei, mens de andre næringsbyggene står på nordsiden. Ved vaskeriet står det en kran. Den eldste bebyggelsen er oppført med mansardtak. Nyere lagerbygg, det siste oppført i 2019, er oppført med tilnærmet flate tak. Bebyggelsen er kledd med plater og elementer og fremstår som industribebyggelse. De tre eneboligene nord for Selstad er oppført med én etasje og sokkel og ligger høyere i terrenget enn industribebyggelsen.



Figur 5 Eksisterende industribebyggelse og kai på Selstad. Foto fra 2023.

Topografi/landskapstrekk

Kjeøya og det aktuelle planområdet ligger på en holme, forbundet med molo og bro til fastlandet. Terrenget stiger fra 0 til 18 moh. på det høyeste punktet. Planområdet ligger på nordvestsiden av holmen, inn mot Svolvær havn, på mellom 3-8 moh. Grunnforholdene på holmen er fjell. Deler av holmen har naturlig landskap, mens industri og tidligere bruk har gitt inngrep i landskapet slik at det fremstår som bebygd/ berørt. Planområdet har god utsikt både mot Svolvær havn/ Svolvær sentrum og mot fjellene i Vestfjorden.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planområdet berører kystvannsförekomsten Svolvær, med vannID 0364000030-3-C. Her er målet for vannförekomsten god økologisk og kjemisk tilstand. I dag er vannförekomsten av moderat økologisk potensial, ifølge karttjenesten vannett.no.

Grønne interesser

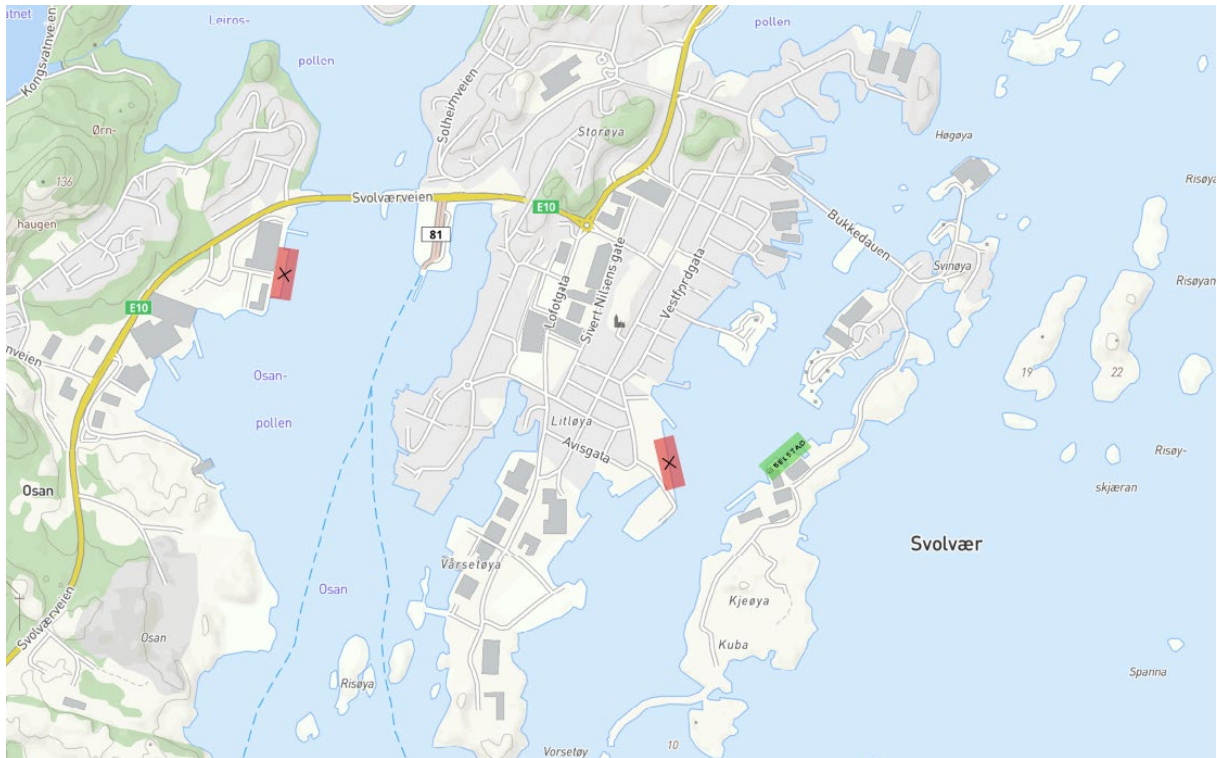
Adkomst til friområdet sør på Kjeøya går gjennom planområdet.

Veg og trafikkforhold

Kommunal vei til Kuba, Gunnar Bergs vei, går gjennom planområdet og deler dette i to. Vegstandarden er dårlig, og det mangler fortau. I gjeldende reguleringsplanen er det regulert vegformål gjennom området, med 10 meters bredde. Det er ikke knyttet bestemmelser til vegformålet.

Selstad får fiskeredskaper levert til sitt anlegg med båt. Båtene som brukes til dette er i hovedsak under 1350 tonn. Enkelte båter har en størrelse på 2400 tonn. I dag er det et betydelig antall båter som ikke får lagt til på Kjeøya, grunnet kaiens kapasitet. Dette medfører at fiskeredskaper leveres ved kai lenger ut i Svolvær havn og transporteres med lastebiler og tilsvarende fram til planområdet på Kjeøya (se kart på neste side). Transporten gir trafikksikkerhetsutfordringer blant annet over Svinøybrua. Sammen med annen industri- og næringsvirksomhet i området medfører dette en del tungtrafikk på Gunnar Bergs vei. I den daglige driften til Selstad, må det tas hensyn til biltrafikk og myke trafikanter som ferdes langs vegen.

Det er ca. 30 ansatte på Selstad i dag. De ansatte parkerer sin bil eller sykkel på området.



Figur 6 Illustrasjonen viser hvor båter med leveranser legger til i dag, før de transporteres ut til Kjeøya med lastebil.

Støy

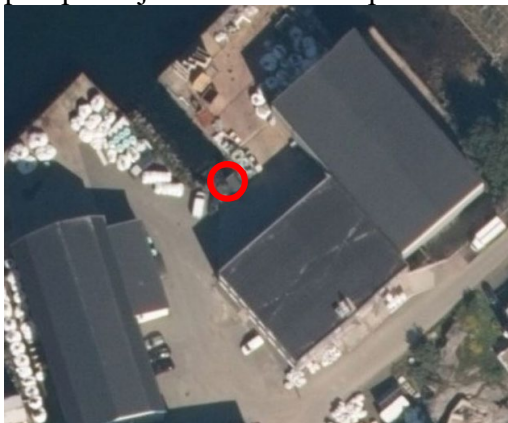
Eksisterende industrivirksomhet i området samt båt- og tungtransport til denne, medfører noe støy i området i dagens situasjon.

Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Det er ingen kollektivtransport til området.

Vann og avløp

Det går kommunale vann- og avløpsledninger gjennom området. Det ligger en kommunal pumpestasjon for ferskvann på Selstad sin tomt, markert med rød ring på flyfoto under.



Figur 7 Kommunal pumpestasjon for ferskvann.

Avfall

Området er tilknyttet kommunenes renovasjonssystem. Avfallsbil henter avfall langs Gunnar Bergs vei. Ved prosjekter i området som produserer mer avfall, løses dette med bestilling av container.

Energi

Elmea har både høyspenningskabler, lavspenningskabler, kabelskap og nettstasjon innenfor reguleringsområdet.

Risiko og sårbarhet, redegjøres med bakgrunn fra skjema

ROS-analyse følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Det er identifisert to uønskede hendelser i arbeidet med ROS-analysen:

Utslipp av farlige stoffer

- Svolvevæ havn er sterk forurenset og det er risiko for utslipp av miljøgifter ved pøling og opparbeidelse/endring av fylling.
- Planområdet ligger i et industriområde, men berører ikke lokaliteter med kjent forekomst av forurenset grunn på land jf. fagsystemet Grunnforurensning og matrikkelen. Alle prosesser fra Selstad sin produksjon går i lukkede anlegg, og det er ikke grunn til å tro at grunnen er forurenset.

Stormflo

- Området er flomutsatt. Dimensjonerende verdi for havnivåstigning og stormflo er beregnet til kote 3,3 moh. Oversiktskartet under viser områder som påvirkes av dette. Planområdet ligger ganske skjermet fra havdønninger og dermed er kun lokale vindbølger som blir aktuelle for farevurdering. Det forventes av vindbølger i dette området blir begrenset av tilgjengelig strøklengde, med et konservativt estimat av signifikant bølgehøyde på omtrent 60-80 cm.



Figur 8 Oversiktskart over områdene som er påvirket av havnivåstigning og stormflo.

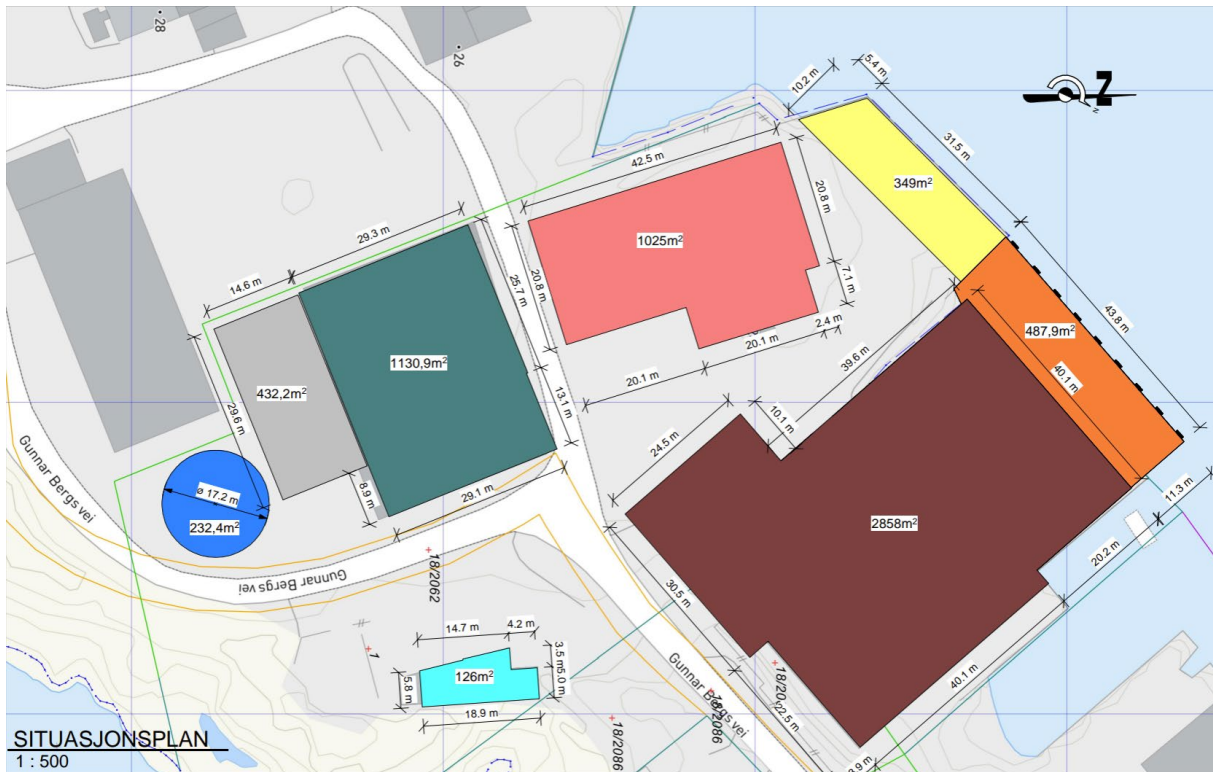
7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

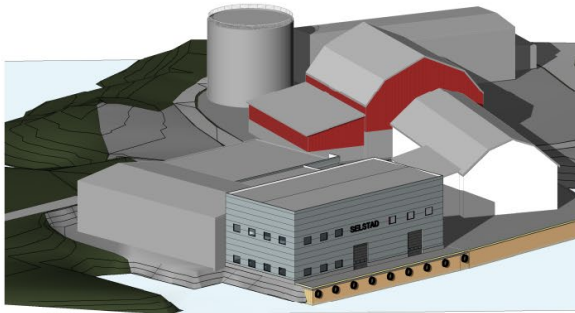
Ikke aktuelt.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

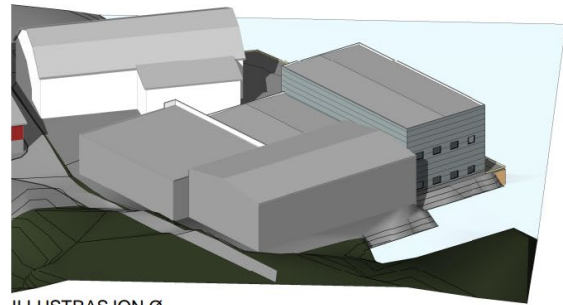
Det planlegges følgende utvidelse av virksomheten på Selstad:

- Utvidelse av eksisterende kai (vist med oransje farge på illustrasjonen under)
- Nytt (snørpe)notlager nede ved kai (vist med rød farge)
- Flytte nøter fra rødbrygga (vist med grønn farge) til nytt notlager.
- På sikt: rive rødbrygga og bygge et nytt industribygg.

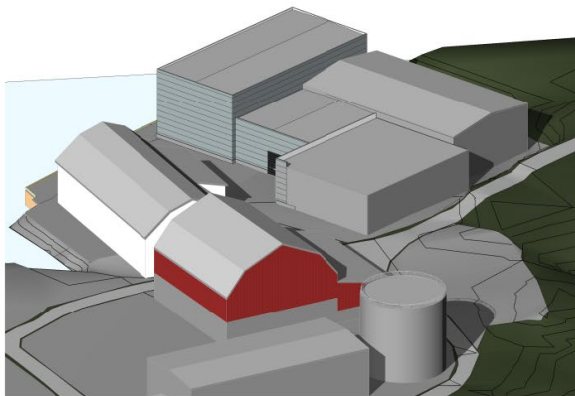




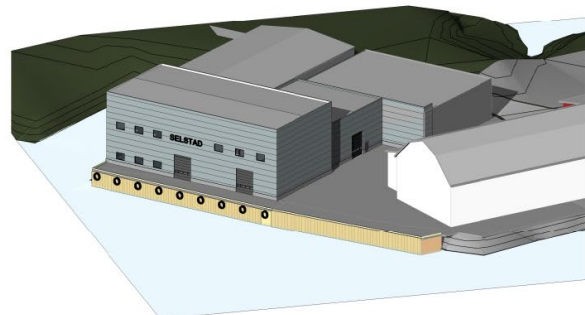
ILLUSTRASJON N



ILLUSTRASJON Ø



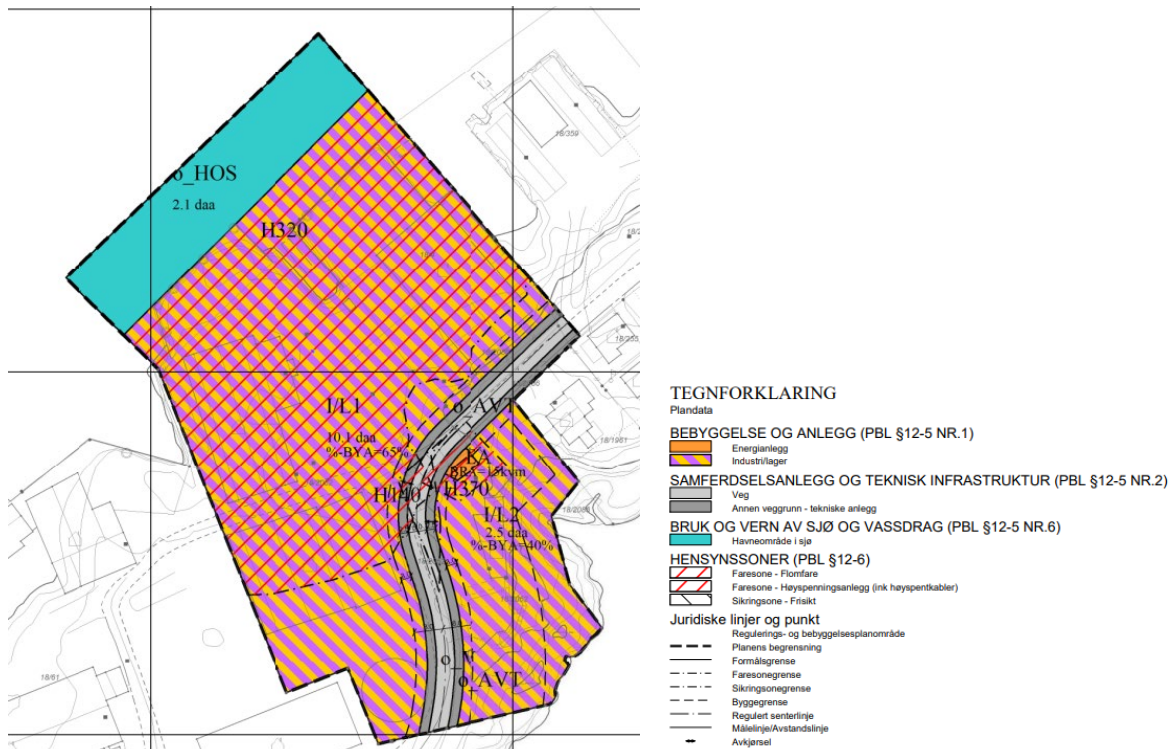
ILLUSTRASJON S



ILLUSTRASJON V

Reguleringsformål

Byggetomten forsås regulert til industri- og lager. I bestemmelsene er det sikret at formålet skal være sjørelatert.



Figur 9 Utsnitt av forslag til plankart for Kjeøya.

Arealtabell

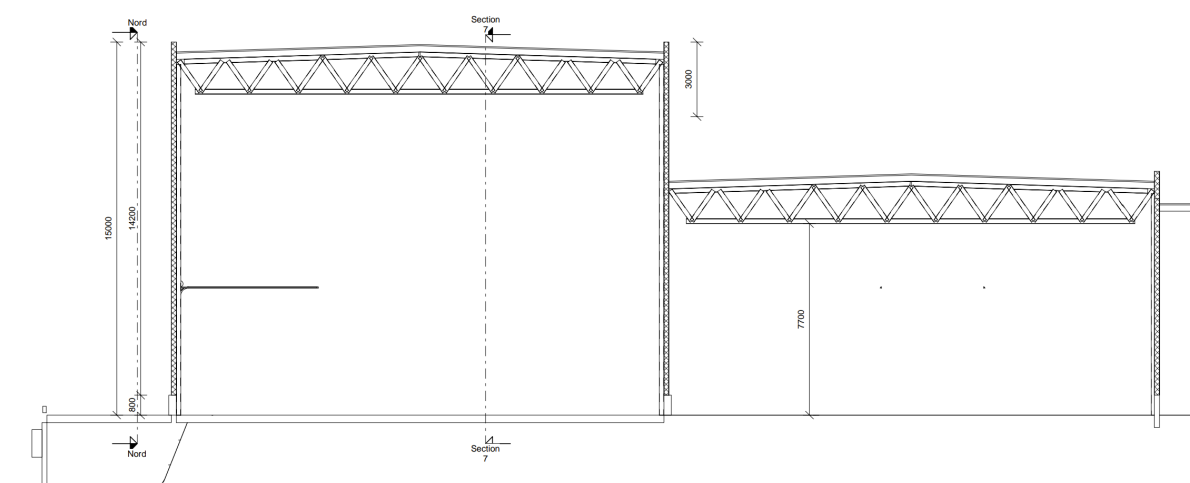
Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)	BRA vist i illustrasjoner (m ²)	Maks BYA (%)
Industri/ lager (I/L1)	10,1	7500	65
Industri/ lager (I/L2)	2,5	450	40
Energianlegg (BA)	0,045	15	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Veg (V)	0,525		
Annen veggrunn-tekniske anlegg (AV1)	0,525		
Bruk og vern av sjø og vassdrag			
Havneområde i sjø (HOS)	2,1		

Byggeformål

Det foreslås oppført ny sjørelatert industri- og lagerbebyggelse.

Eksisterende og ny bebyggelse har og er foreslått med følgende utnyttelse:

	BYA	Ca. BRA
Rødbrygga - Lager	1 130,90	1120,00
Hvitt bygg - Industri/kontor	1 025,00	1843,70
Hall 1 - Lager	918,83	887,50
Hall 2 - Systue/lager	757,30	1439,40
Nytt Nybygg Nothall	810,00	1283,80
Nytt Nybygg Mellombygg	400,16	392,60
Rensehus	126,00	123,00
Tank	232,40	230,00
Kai eks.	349,00	
Nytt Utvidelse kai	487,90	
Parkering (32 bil- og 32 sykkelplasser)	624,00	
Totalareal	6 861,49	7320,00



Figur 10 Snitt gjennom planlagt kai og notlager.

Ny kai er planlagt med samme kotehøyde som eksisterende kai, på +3 moh. I bestemmelsene er det stilt krav til at kaia opparbeides med minimum denne høyden.

Nytt notlager som er foreslått ved kaia er planlagt med en gesimshøyde på 15 meter fra terrenget, som tilsier en høyde på +18 moh. I bestemmelsene er det foreslått en maks gesimshøyde på +19 moh. Bestemmelsen fra eksisterende plan om at «Inntil 15% av bebyggt areal kan ha byggehøyde opp til kote +30 moh.» er tatt ut, da det ikke er vurdert behov for denne.

Planforslaget medfører ikke riving av eksisterende bebyggelse i første omgang, kun tilbygging og nybygg, men på sikt er det ønskelig å rive «rødbrygga» og sette opp et nytt industribygg der dette står i dag.



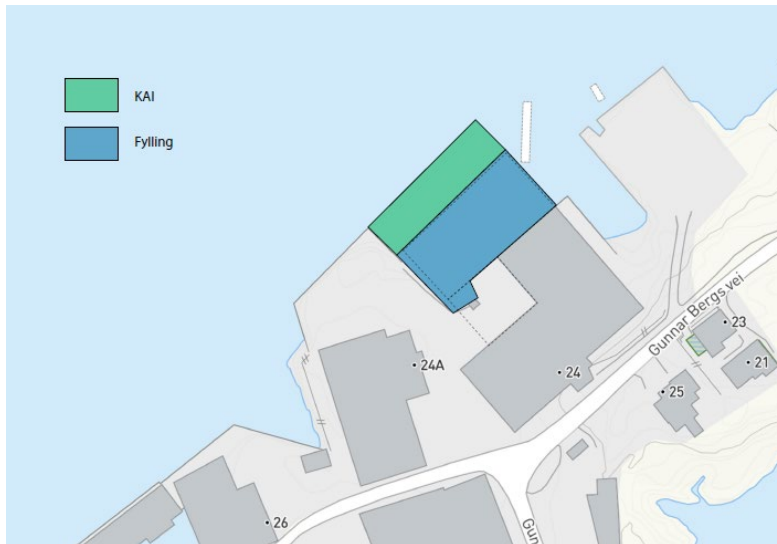
Figur 11 På sikt er det ønskelig å rive «Rødbrygga» og erstatte dette med et nytt industribygg.

Byggegrensene i plankartet sikrer tre meters avstand til samferdselsformål. Byggegrensen er trukket fire meter inn mot tilstøtende boligeiendommer i nordøst. For øvrig åpner de for at eiendommen kan utnyttes helt ut til eiendomsgrensen.

I bestemmelsene er det stilt krav om at ny bebyggelse skal oppføres med oppbrutt fasade og nøytral fargebruk.

Topografi/landskapstrekk

Tiltaket medfører behov for å fylle ut med masser i området vist med blått på illustrasjonen under.



Figur 12 Illustrasjonen viser planlagt kai og fylling.

Klima

I bestemmelsene er det stilt krav til at planlagt bebyggelse skal oppføres med hensyn til fremtidig havnivå og flom.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Etablering av kai med pæling i sjøbunnen vil berøre den forurensede sjøbunnen. I bestemmelsene er det stilt krav om at det skal lages en tiltaksplan for hvordan dette arbeidet skal gjennomføres. Tiltak vil kunne være å dekke til den forurensede sjøbunnen, slik at

forurensningen ikke virvles opp. Tiltaksplanen skal utarbeides som en del av rammesøknaden og skal godkjennes av kommunen.

Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Planområdet ligger mellom to kulturmiljø, nr.161 og 162, som er en del av Kulturminneplan for Lofoten. Kulturmiljøet på Svinøya, nr.161, er også av nasjonal verdi og er en del av Riksantikvarens NB!-register. Det er ikke kjente kulturminner i selve planområdet.

Veg og trafikkforhold

Vegen i eksisterende reguleringsplan er videreført i dette planforslaget. Vegen reguleres med 5 meters bredde, og 2,5 meter på hver side til grøft/skjæring/fylling. Byggegrense er satt med en avstand på 3 meter til samferdselsformålet, som gir plass til snøopplag. Bredden på totalt 10 meter og byggegrensene, sikrer plass til etablering av gang- og sykkelveg senere.

Det eksisterende kaianlegget på Kjeøya foreslås utvidet med ca. 44 meter, slik at kapasiteten øker og flere og større båter kan legge til. I dag mottar Selstad produkter som blir levert over kai av båter som ikke kan legge til ved Selstad, men ved andre kaier i Svolvær havn.

Utvidelse av kaifronten på Selstad gjør at flere båter kan legge til og få utført de reparasjoner/oppgraderinger som Selstad kan bistå fiskeflåten med.

Krav til parkering i kommunedelplanen for Svolvær er knyttet til m² BRA og gir krav om over 60 parkeringsplasser for bil. Planforslaget legger til rette for flere m² og bedre kapasitet på anlegget, men det medfører ikke flere arbeidsplasser. Det er ikke hensiktsmessig med etablering av 60 parkeringsplasser for 30 ansatte, dette er det heller ikke plass til på området, og det vurderes som dårlig utnyttelse av verdifullt areal. På bakgrunn av dette er det satt av plass til 32 parkeringsplasser for bil i planforslaget, inkludert besøksparkering. Det er stilt krav om at minimum 5% av disse plassene skal opparbeides som HC-plasser.

For å sikre at parkeringskapasiteten er i tråd med fremtidig bruk av tomten, er området regulert til sjørelatert industri- og lagerbebyggelse.



Figur 13 Utsnitt av illustrasjonsplanen som viser hvor parkeringsplasser for bil og sykkel kan plasseres.

Støy

Planforslaget medfører ikke mer støy i området enn i dag, da det kun foreslås å utvide kapasiteten på anlegget med et større lager. Tiltaket medfører ikke en økning av antall ansatte, så personbiltrafikken til området vil ikke øke ift. i dag. Etablering av kai medfører at mer trafikk kan flyttes over fra lastebil til båt, som medfører en reduksjon av tungtrafikk og støy på Gunnar Bergs vei.

Vann og avløp

Det er hentet ut ledningskart av området, og bebyggelsen er ikke plassert over større ledningsanlegg. Evt. behov for flytting av rør grunnet utbyggingen vil håndteres på vanlig måte i forbindelse med byggesak. Foreslått bebyggelse medfører behov for flytting av kommunal pumpestasjon.

Avfall

Eksisterende avfallsløsning videreføres. Det produseres lite avfall, og dette hentes av kommunal avfallsbil langs Gunnar Bergs vei.

Energi

Det planlagte tiltaket vil koble seg på eksisterende trafo i området. Det er beregnet at dette har tilstrekkelig kapasitet, men det er satt av plass til en utvidelse av dette, dersom det viser seg å være behov for det. Det er hentet ut ledningskart av området, og bebyggelsen er ikke plassert over større ledningsanlegg. Evt. behov for flytting av mindre ledninger grunnet utbyggingen vil håndteres på vanlig måte i forbindelse med byggesak. I så fall tas det kontakt med Elmea på et tidlig tidspunkt.

Risiko og sårbarhet

Utslipp av farlige stoffer

Det er liten risiko for forurensning i grunnen. Alle prosesser i Selstad sin produksjon går i lukkede anlegg. Tiltaket vil derfor ikke medføre økt forurensning til området. På bakgrunn av dette er det ikke stilt krav om gjennomføring av grunnundersøkelser før byggestart. I bestemmelsene er det vist til forurensningsforskriften kapittel 2 der det er krav om at grunnundersøkelser gjennomføres dersom det oppdages forurensning i grunnen eller det oppstår mistanke om slik forurensning etter at terrenginngrepet er igangsatt. Dersom grunnundersøkelsene viser at grunnen er forurenset, skal det utarbeides en tiltaksplan for forurensete masser.

Havna er sterk forurenset og risiko for utslipp av miljøgifter ved pæling og opparbeidelse/endring av fylling er tilstede. Bestemmelse i kommunedelplanen om at nye tiltak som berører sjøgrunn alltid skal ha en tiltaksplan og utføres slik at miljøgifter ikke spres, videreføres i planforslagets bestemmelser. Det avklares om tiltaket utløser konsesjonsplikt etter forurensningsloven i egen prosess.

Stormflo

Kai og foreslått industribebyggelse er planlagt på kote + 3 moh. Beregnet stormflo på + 3,3 moh, samt bølgepåvirkning medfører at deler av planområdet er utsatt for flom. Som avbøtende tiltak er det stilt krav i bestemmelsene om at alle tiltak skal planlegges slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Eksempel på slike tiltak er å heve alt utstyr som kan skades av flom (el-installasjoner) opp fra gulvet inne i industribyggene. Det eneste som ellers skal være i lageret er not, og not tåler vann.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er ikke i konflikt med overordnede planer. Planforslaget er i tråd med hovedintensjonen i kommunedelplan for Svolvær, med tilrettelegging av sjørelatert industri/lager og offentlig veg gjennom området. Utvidelse av kai ligger innenfor det arealet som allerede er satt av til industri i kommunedelplanen.

Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan, men øker utnyttelsen fra 45% BYA på vestsiden av Gunnar Bergs veg til 60 % BYA, og fra 35% på østsiden av Gunnar Bergs veg til 40% BYA. Den regulerte vegen gjennom planområdet videreføres fra eksisterende til ny plan i hele sin bredde. Planforslaget har ingen konsekvenser for tilstøtende reguleringsplaner.

Eksisterende bebyggelse

Planlagt industribebyggelse foreslås oppført med et smalere volum, men med noe større høyde enn eksisterende bebyggelse på tomten. Bebyggelsen vil fremstå som tilpasset til sine omgivelser. Nærmeste private naboer er Gunnar Bergs vei 21, 23 og 25. Industribebyggelsen og kaia som foreslås utbygget, ligger på baksiden av eksisterende industribebyggelse ift. disse. Høyden på ny bebyggelse medfører redusert utsikt mot fjellene i vest. Med krav om oppdeling av fasade og bruk av nøytrale farger, vurderes det at foreslått bebyggelse ikke vil fremstå som dominerende for de private naboene.



Figur 14 Eksisterende boligbebyggelse til venstre i bildet. Foto fra 2023, eksisterende situasjon.



Figur 15 Planlagt situasjon. Nybygg ligger bak eksisterende industribebyggelse.

Topografi/landskapstrekk

Det foreslåtte tiltaket vil være synlig fra Svolvær sentrum. Under følger noen fotokollasjer der tiltaket er klippet inn i foto fra Torget, Rutebåtkaia, Svinøya og Lamholmen. Fra noen standpunkt vil foreslått bebyggelse gi en ubetydelig endring av landskapet. Fra sentrum vil høyden på planlagt notlager medføre noe redusert sikt mot fjellene i vestfjorden.



Figur 16 Planområdet sett fra Svinøya, eksisterende situasjon.



Figur 17 Planlagt situasjon med ny kai og nytt industribygg. Planforslaget medfører ikke redusert sikt mot landskapet rundt.



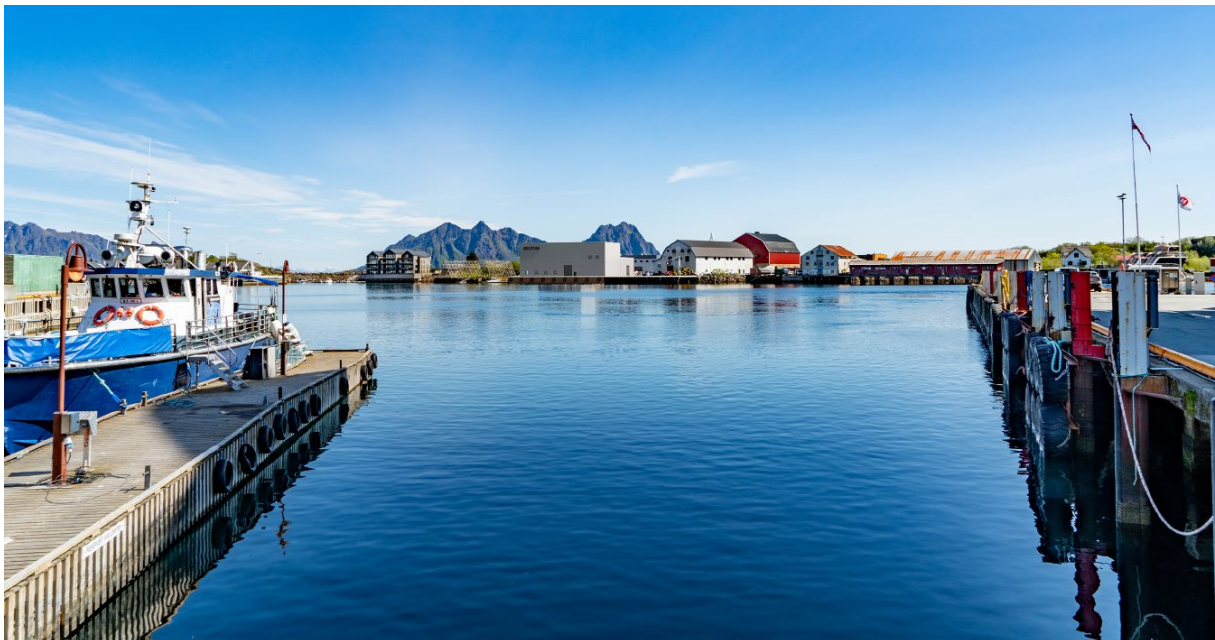
Figur 18 Planområdet sett fra Lamholmen, eksisterende situasjon.



Figur 19 Planlagt situasjon med ny kai og nytt industribygg. Planforslaget gir en ubetydelig endring av landskapet fra dette standpunktet.



Figur 20 Planområdet sett fra Torget, eksisterende situasjon.



Figur 21 Planlagt situasjon med ny kai og nytt industribygg. Høyden på ny bebyggelse medfører noe redusert sikt mot fjellene bak i forhold til dagens situasjon.



Figur 22 Planområdet sett fra Rutebåtkaien, eksisterende situasjon.



Figur 23 Planlagt situasjon med ny kai og nytt industribygg. Høyden på ny bebyggelse medfører noe redusert sikt mot fjellene bak i forhold til dagens situasjon.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planlagt inngrep i sjøbunn vil ikke medføre tilførsel av ny forurensning. Med krav om tiltaksplan for å hindre at eksisterende miljøgifter i sjøbunnen spres, vil planforslaget bygge opp under miljømålene om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomsten Svolvev.

Grønne interesser

Planforslaget legger ikke beslag på eller påvirker arealer som er i bruk av barn- og unge.

Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Planområdet er allerede i bruk til industri, ingen av byggene på tomten er vurdert som bevaringsverdige. Det vurderes ikke at planforslaget er i konflikt med kulturmiljøene eller berører andre kulturminneinteresser.

Veg og trafikkforhold

Trafikken vil bli redusert betydelig ved utvidelse av kai. Dette vil være positivt for de trafikksikkerhetsutfordringene som denne type transport medfører blant annet over Svinøybrua. Tiltaket øker ikke båttrafikken i havna, men medfører en flytting av båttrafikken fra den ene siden av havna til den andre.

Eksisterende situasjon, der myke trafikanter går og sykler gjennom industriområdet for å komme seg til friområdet sør på Kjeøya, videreføres. Eksisterende situasjon med industriareal på hver side av Gunnar Bergs vei videreføres, og interntrafikk på industriområdet vil fortsatt måtte krysse vegen. Pågående plan for gang- og sykkelvei gjennom området vil jobbe videre med å sikre en helhetlig løsning i området. Det er satt av plass til dette i planforslaget.

Parkeringsdekningen for bil og sykkel er tilpasset til det faktiske behovet og vil være dekkende.

Støy

Planforslaget vil medføre at støy fra tungtrafikk på Gunnar Bergs vei reduseres.

Vann og avløp

Etablering av kai medfører at pumpestasjon for ferskvann må flyttes. Det foreligger to forslag til hvor denne kan flyttes. Det ene er å flytte hele pumpestasjonen inn forbi notlageret. Det andre er å bygge det nede i bakken slik at området over kan benyttes. Plassering avklares i dialog med kommunen.

Risiko og sårbarhet

I bestemmelsene er det sikret avbøtende tiltak for de hendelser som er identifisert i ROS-analysen, slik at risikoen er redusert.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ha positiv virkning for Selstad som næringsvirksomhet.

Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Vegen gjennom planområdet foreslås som offentlig, men det er ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av denne. Gjennom planområdet ligger vegen i sin helhet på privat grunn. Kostnader knyttet til flytting av kommunal pumpestasjonen må avklares.

10. UTTALELSER OG MERKNADER

Sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar.

- Nordland fylkeskommune, 01.03.23
Kortfattet sammendrag: NFK viser spesielt til arealpolitiske retningslinjer i fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og ber om at disse tas hensyn til i planarbeidet. Flere er nevnt i uttalelsen, her nevnes spesielt: Dersom kommunen finner å legge til

rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak. For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.

Konsekvensutredning: Nordland fylkeskommune ber Vågan kommune om å gjøre en ny vurdering av krav til konsekvensutredning.

Vannforvaltning: Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Kulturminner: Planområdet ligger mellom to kulturmiljø, nr.161 og 162, som er en del av Kulturminneplan for Lofoten. Kulturmiljøet på Svinøya, nr.161, er også av nasjonal verdi og er en del av Riksantikvarens NB!-register. Fylkeskommunen vurderer ikke at planinitiativet på dette tidspunktet er i konflikt med kulturmiljøene.

Klimatilpasning og naturfarer: Planområdet vil kunne bli oversvømmet og klimatilpasning bør være et sentralt tema. Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.

Planprosess: Fylkeskommunen forventer at ordinær planprosess gjennomføres.

Forslagsstillers kommentar: Det vurderes ikke som at planforslaget vil være i strid med noen av de arealpolitiske retningslinjene som det er henvist til. Vågan kommune har gjort ny vurdering av krav til konsekvensutredning og vurdert at planforslaget ikke er konsekvensutredningspliktig. Tema klimaendringer omfattes av ROS. Det legges opp til ordinær planprosess.

- Statsforvalteren i Nordland, 28.02.23

Kortfattet sammendrag:

Forurensede sedimenter og tiltak i sjø: Tiltak i sjø som berører forurensede sedimenter må avklares med Statsforvalteren i Nordland om hvorvidt det er konsesjonsplikt etter forurensingsloven.

Forurenset grunn: Planområdet berører ikke lokaliteter med kjent forekomst av forurenset grunn på land. Det bør likevel vurderes om det er grunn til å tro at grunnen er forurenset innenfor planområdet. Terrenginngrep i områder med forurenset grunn skal ha en tiltaksplan som kommunen skal godkjenne før iverksetting. Områder med kjent forurenset grunn skal vises som hensynssone.

Klimatilpasning: Statsforvalteren har utarbeidet tall for fremtidig nedbør og havnivåstigning som skal legges til grunn.

Forslagsstillers kommentar: Selstad har vært i dialog med Statsforvalteren i juni 2022, som skriver: *Vi antar at hele havneområdet i Svolvær er mer eller mindre forurenset i ulik grad og av ulike stoffer. Dere kan forutsette at sjøbunnen i tiltaksområdet er forurenset av en slik grad at nye prøver ikke vil være nødvendig.*

Avklaring av konsesjonsplikt gjøres som egen prosess. Det er ikke grunn til å tro at det er forurenset grunn. Alle prosesser fra Selstad sin produksjon håndteres i lukkede systemer. Planforslaget vil ta med en vurdering av dette. Klimatilpasning omfattes av ROS.

- NVE, 20.02.23

Kortfattet sammendrag: NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til

hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar: OK, innspillet tas til etterretning. NVE sine tema omtales i ROS-analysen, og vi vil bruke den kartbaserte veilederen til dette arbeidet. Flom og havnivåstigning er foreløpig løftet opp som et aktuelt tema.

- Vågan havnevesen, 08.02.23

Kortfattet sammendrag: Kuba er en viktig del av den statlige fiskerihavnen i Svolvær, hvor staten i sin tid sikret innseilingen og havneforholdene ved å etablere moloen ytterst på Kuba. En følge av at området er del av en statlig fiskerihavn, er at arealbruk og virksomhet i dette området, fortrinnsvis skal være rettet mot nettopp fiskerirelatert virksomhet. Formålet med planoppstarten er direkte i tråd med dette overordnede formålet. Selstad søker om å forlenge dagens industri kai ca. 43 meter til en samlet kailengde på ca. 75 meter i nordøstlig retning inn mot havna. I og med at det er en forlengelse av dagens kai, har det etter Vågan havnevesen KF sitt syn ingen negative konsekvenser for maritim trafikk i havna. Forlengelsen vil ikke innskrenke annen maritim trafikk i forhold til dagens situasjon. Forlengelse av kaien vil kunne gi økt maritim orientering eller bruk for bedriften, både ved at de i større grad kan hente råstoff til sin virksomhet sjøveien, samt at kundene får økt tilgang til kai. Dette vil kunne bidra til å redusere særlig trailertrafikken til bedriften, noe som er viktig for beboerne på Svinøya og Svolvær sentrum.

Forslagsstillers kommentar: OK, innspillet tas til orientering.

- Norges arktiske universitetsmuseum, 06.02.23

Kortfattet sammendrag: Gjeldende sjøareal har vært utsatt for flere tidligere tiltak og er heller ikke kjent for utbredt eldre maritim aktivitet. Sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vurderes som liten. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: OK, innspillet tas til orientering.

- Elmea, 17.02.23

Kortfattet sammendrag: Elmea har både høyspenningskabler, lavspenningskabler, kabelskap og nettstasjon innenfor reguleringsområdet. Så lenge disse ikke berøres av reguleringen har vi ingen innvendinger.

Forslagsstillers kommentar: Ny trafo ble satt opp for 3 år siden. Det vurderes at det er nok kapasitet på dette anlegget til å håndtere forslag til utbygging. Det er satt av areal i plankartet til en fremtidig utvidelse av eksisterende trafo. Det er hentet ut ledningskart av området, og bebyggelsen er ikke plassert over større ledningsanlegg. Evt. behov for flytting av mindre ledninger og rør grunnet utbyggingen vil håndteres på vanlig måte i forbindelse med byggesak. I så fall tas det kontakt med Elmea på et tidlig tidspunkt.

Evt. annen medvirkning

Det er ikke gjennomført medvirkning utover varsel om oppstart av planarbeid.