



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	22.04.2024	045/24
Kommunestyret	13.05.2024	041/24

Sluttbehandling - Detaljregulering for Ørnvik industriområde - planid 312

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
16.04.2024	312_bestemmelser	1761534
16.04.2024	312_plankart	1761535
16.04.2024	Veileder til VA-rammeplan - Vågan kommune	1761536
10.04.2024	Ørnvika Næringsområde Planbeskrivelse 110923 050324	1761539
10.04.2024	Ørnvik industriområde Innspill fra Statsforvalteren og fylkeskommunen	1761540
10.04.2024	Innspill til detaljregulering av Ørnvika industriområde - Vågan	1761541
10.04.2024	Uttalelse - reguleringsplan - detaljregulering - Vågan - Ørnvik industriområde - planID 312	1761542
10.04.2024	Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Ørnvik industriområde - Vågan kommune	1761543
10.04.2024	Fiskeridirektoratets uttalelse til høring av detaljregulering for Ørnvik industriområde - Vågan kommune	1761544
10.04.2024	Marinarkeologisk vurdering - Høring - offentlig ettersyn - Detaljregulering for Ørnvik industriområde - PlanID.312	1761545
10.04.2024	Uttalelse fra Avinor - Reguleringsplaner - Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Ørnvik industriområde - PlanID 312	1761546
10.04.2024	Kommentarer fra Elmea AS - Høring offentlig ettersyn - Detaljregulering for Ørnvik industriområde - PlanID.312	1761547
10.04.2024	NVEs generelle uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Ørnvik industriområde for videreutvikling av eksisterende industriområde - PlanID.312	1761548
10.04.2024	Høring - Detaljregulering for Ørnvik industriområde - PlanID.312 - Vågan kommune	1761549
10.04.2024	Svar på høring - Detaljreguleringsplan for Ørnvik industriområde - planid 312	1761550
10.04.2024	1.gangsbehandling - Detaljregulering Ørnvik industriområde - PlanID.312	1761551
10.04.2024	Osan Industriområde Vurdering grunnforhold	1761552
10.04.2024	Ørnvika Næringsområde ROS sjekklister	1761553
10.04.2024	10218001_Sporingsnotat_Kryss-E10_rev_03.08.2020pdf	1761554

10.04.2024	10218001_C001-X01_04.08.2020	1761555
10.04.2024	Marinarkeologisk vurdering Ørnvika Næringsområde, Vågan k. - Varsel om planoppstart	1761556

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas planforslaget for Ørnvik industriområde, PlanID.312
2. Deler av reguleringsplan; Områdeplan Osan Kabelvåg, PlanID.236 vedtatt 02.06.2017 som blir berørt av ny plan for Ørnvik industriområde, PlanID.312 , inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

22.04.2024 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Erling Rokkan (H)

MPN- 045/24 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas planforslaget for Ørnvik industriområde, PlanID.312
2. Deler av reguleringsplan; Områdeplan Osan Kabelvåg, PlanID.236 vedtatt 02.06.2017 som blir berørt av ny plan for Ørnvik industriområde, PlanID.312 , inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

13.05.2024 Kommunestyret

Saksordfører Erling Rokkan orienterte om saken.

Innstilling fra MPN enstemmig vedtatt.

KS- 041/24 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas planforslaget for Ørnvik industriområde, PlanID.312
2. Deler av reguleringsplan; Områdeplan Osan Kabelvåg, PlanID.236 vedtatt 02.06.2017 som blir berørt av ny plan for Ørnvik industriområde, PlanID.312 , inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Ørnvik industriområde befinner seg i Svolvær, Østre havn, ca. 1 km fra Svolvær sentrum. Området er i stor grad bebygget med industri- og kontorbygg, samt kommunal kai. Hjemmelshaverne i området har behov for foretting og utvidelse av bygningsmassen. Planen tilrettelegger for høyere utnyttingsgrad innenfor industri og nytt kryss og avkjørsel fra hovedveien E10.

Sentrale problemstillinger i planarbeidet er følgende:

- Utbedring av kryss med E10 og adkomst til området med løsninger for myke trafikanter
- Tilpasning av ny bebyggelse til forventet havnivåstigning
- Sikre forsvarlig støynivå i de nærliggende boligområdene
- Planlegge tiltak for å hindre spredning av miljøgifter ved utfylling i sjø og fra

avrenning/overvann

- Sikre tilknytning til VA-anlegg i hht dagens krav

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til behandling/vedtak.

«Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.»



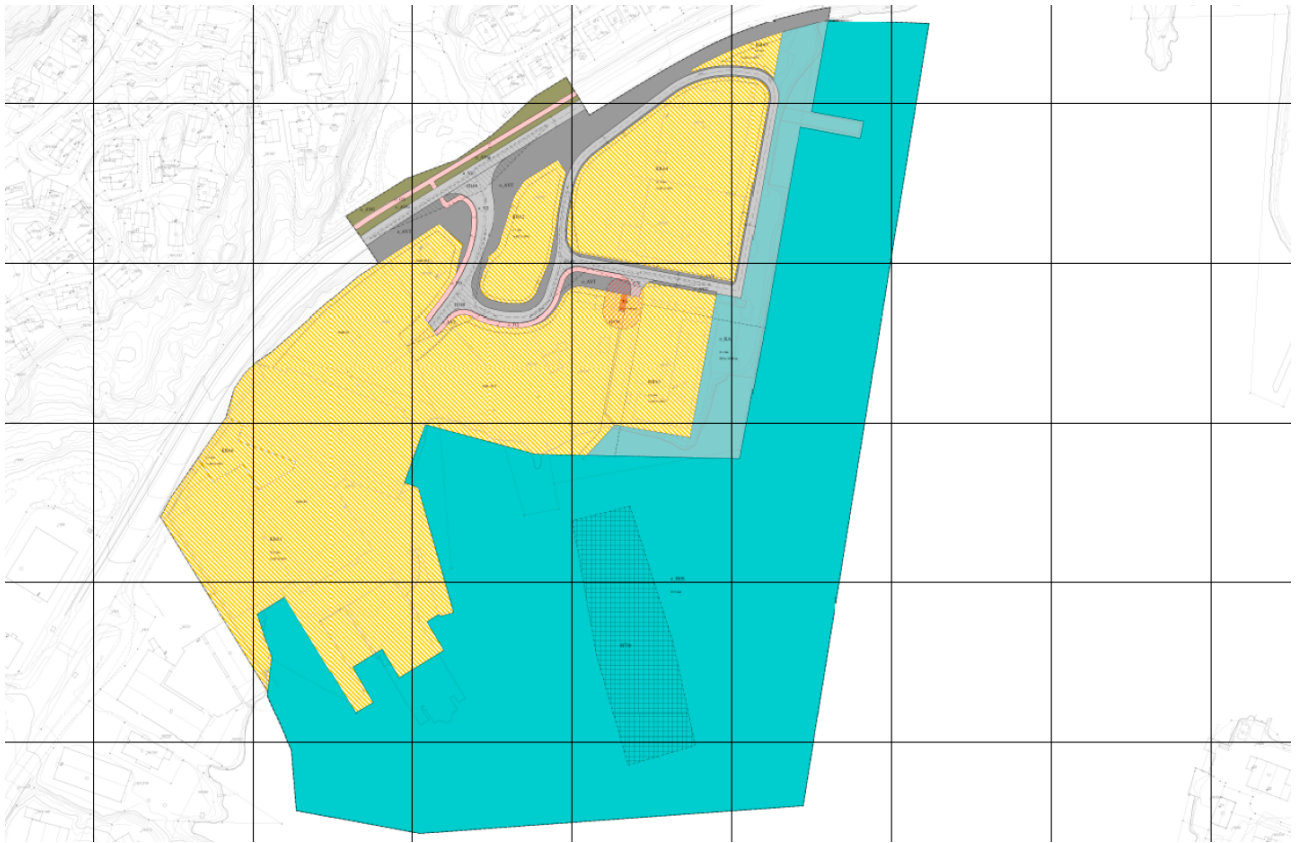
Figur 1 - Plassering av planområdet i Svoldvær
Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Ørnvik industriområde er mottatt fra Asplan Viak på vegne av Ellingsen Eiendom AS.

Planforslaget som foreligger til behandling består av følgende dokumenter:

- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet
- Risiko og sårbarhet, sjekklister
- Plankart
- Springnotat
- Adkomst og kryss med E10, tegning
- Høringsuttalelser

Planforslaget behandles etter plan- og bygningslovens § 12-12.



Figur 2 - Plankart, utsnitt

Tidslinje:

14.06.21	Planinitiativ
02.07.21	Oppstartsmøte
08.07.21	Varsel og kunngjøring om oppstart
04.07.2023	Planforslag
06.11.2023	1. gangsbehandling av planforslaget, vedtak jf. pbl § 12-10
14.11.2023 – 05.01.2024	Høring og offentlig ettersyn
30.01.2024	Oversendelse av merknader og innspill
05.03.2024	Revidert planforslag

Hensikten med regulering

For å videreutvikle bedriftene som har eiendommer innenfor planen, gir planforslaget muligheter til ny bygningsmasse. Dette vil også kunne legge til rette for nye aktører innenfor området.

Skarvik AS har konkrete planer om å bygge en ny hall for reparasjon av båter. Denne vil bli lokalisert i området ved eksisterende haller. Maksimal byggehøyde på denne hallen skal ikke overstige kote 44. Dette er tilnærmet samme byggehøyde som eksisterende haller har. I tillegg viser illustrasjonen et nytt næringsbygg nærmere E10. Dette bygget vil kunne få en byggehøyde på 20 meter (kote 24). Hall og næringsbygg ligger innenfor formålet KBA1. Innenfor eiendommene til Skarvik er det også satt av et formål KBA6. Skarvik er i dialog med

Lofotkraft om etablering av en ny trafo som kan dekke det strømbehovet de har. Denne er tenkt lokalisert til KBA6.

Byggesystemer AS har konkrete planer om å føre opp et næringsbygg på eiendommen de disponerer, gnr 16 bnr 235, innenfor formålet KBA2. Dette bygget vil kunne få en maksimal byggehøyde som strekker seg opp til kote 16,5, som gir en byggehøyde på opp mot 12,5 meter.

Osan Næringspark, KBA3, har ingen konkrete planer pr. nå, men planforslaget legger opptil en mulighet for å bygge på en etasje i næringsbygget. Dette gir en byggehøyde på kote 17.

Ellingsen Lofoten Eiendom AS har planer om å føre opp et nytt bygg inne på KBA4. Dette vil kunne være et bygg som strekker seg opp til kote 16,5. De har også planer om kunne føre opp et lite næringsbygg inne på KBA5. Her vil maksimal byggehøyde kunne strekke seg opp til kote 11.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene Gnr 16 bnr 74, 82, 88, 120, 121,131, 123, 132, 235 og 258, og gnr deler av gnr 69 bnr 1.

Hjemmelshavere i området er Skarvik Eiendom AS, Lofoten AS, Osan Næringspark, Ellingsen Lofoten Eiendom AS, Vågan kommune, Statens vegvesen.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan Svolvær av 27.01.2020. Området er avsatt til bygging med arealformål Næring. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan.

Områdeplan Osan Kabelvåg av 02.06.2017 gjelder for området. Kommunedelplan Svolvær går foran der det er motstrid. Området er regulert til Næring. Områdeplan stiller krav om reguleringsplan før tiltak kan settes i gang.

Det er tidligere innvilget dispensasjoner fra områdeplan og plankrav for oppføring av anlegg, i sak MPN-005/22 og MPN-045/23.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for miljø, plan og næring den dato i sak MPN-097/23. Hovedutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

MPN- 097/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og § 5-2 legges planforslaget ut på høring og sendes til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldene områdeplan Osan-Kabelvåg, PlanID.236, vedtatt 02.06.2017.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer. De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

1. Bestemmelser om krav til håndtering av vann, avløp og overvann er presisert. Veileder til VAO-plan følger bestemmelsene som retningslinje.
2. Tidspunkt for tiltak i sjø begrenses til høst og tidlig vinter.
3. Krav til gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 14.11.23 til 05.01.24. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 tall uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Vågan Havnevesen KF, 15.11.2023

Vågan havnevesen KF har følgende innspill og merknader til planforslaget, bestemmelsene:

Det er svært positivt at det reguleres for forlengelser av kommunale kaier i området slik planen legger opp til. Vi ser en økende cruiseaktivitet til Svolvær og i denne forbindelse kan forlengelse av kai være aktuelt. Det er i denne sammenheng også positivt at planen legger opp til fortau slik at gående turister gis mulighet til trygg ferdsel gjennom planområdet, mulighet for kryssing av E-10 for videre ferdsel på etablert GS-vei til Svolvær sentrum.

Det er positivt at det gjennom regulering åpnes opp for at det kan etableres flytebrygge lengst nord i planområdet, mellom kaipir og Osanbrua. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at slikt tiltak utløser krav om tillatelse etter Havne og farvannslovens 14. Evt søknad om å etablere flytebrygge rettes til Vågan havnevesen KF som rette myndighet.

Utfylling i sjø utløser krav om tillatelser etter Havne og farvannslovens § 14. Søknad om dette rettes til Vågan havnevesen KF som rette myndighet.

Forslagstillers kommentar: Tatt til orientering.

Kommunens kommentar: Tas til orientering.

2. Statens vegvesen, 01.12.2023

Kryssløsning mot E10 er tidligere avklart og denne er tatt med i plan. Planen legger bl.a. til rette for foretting, trafiksikker adkomst for større kjøretøy og bedre tilrettelegging for myke trafikanter.

Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen når adkomsten til E10 skal utbedres. Dette kan gjerne tas med i planbeskrivelsen. Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til følge. Det tilføyes bestemmelse om gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen. «Ved søknad om ramme for nytt kryss skal det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Adkomsten skal være opparbeidet i henhold til gjennomføringsavtalen.»

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

3. NVE, 12.12.2023

Som planmyndighet har Vågan kommune ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.

Vågan må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Forslagstillers kommentar:

Det er utarbeidet et geoteknisk notat, som legges ved. Denne konkluderer med at området kan bebygges.

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller tidligere.

4. Elmea AS, 19.12.2023

Elmea har mye anleggsdeler i området og vi ber om at reguleringen utføres slik at disse ikke berøres. Spesielt er vi bekymret for endringer på veien og veikrysset ved E10. Her har vi flere høyspenningkabler.

Vi ber tiltakshaver ta kontakt med Elmea dersom det allikevel blir behov for endringer for avklaring av løsninger og kostnader.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til følge. Det er tatt med ny bestemmelse. I forbindelse med utarbeidelse av rammesøknader skal utbygget kontakte Elmea for å avklare om det er behov for å gjøre tiltak på eksisterende anlegg eller etablering av nye. Dokumentasjon av denne kontakten skal legges ved rammesøknader.

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller tidligere.

5. Avinor, 20.12.2023

Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Svolvær lufthavn, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.475 gjeldende fra 29.03.2022.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>

Planområdet er ikke berørt av bygge-restriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved Svolvær lufthavn, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafikktenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikkerhetstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Svolvær lufthavn.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunens kommentar:

Tas til orientering.

6. UiT, Norges arktiske universitet, 02.01.2024

Etter kulturminnelovens § 14 er Norges arktiske universitetsmuseum (UM) rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune.

Selv om planområdet omfatter en god del sjøareal, vil selve tiltak i sjø som planlegges være begrenset i omfang. Som nevnte ovenfor, er planlagte tiltak i sjø nokså begrenset i omfang og sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vurderes som liten. Vi har derfor ingen merknader til tiltakene i sjø eller planforslaget.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Forslagstillers kommentar:

Det er tatt med bestemmelser om den generelle aktsomhetsplikten jf. kml.

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller tidligere.

7. Fiskeridirektoratet, 04.01.2024

Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart (vedlegg) for oversikt over kartlagte fiskeri- og ressursområder i området. Vi ba om at det gjøres avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler, samt at det benyttes rene masser for utfylling for tiltak i sjø. Vi rådet til at tidspunkt for tiltak som berører sjø primært bør skje på høst eller tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro.

Miljøtilstanden til vannforekomsten er økologisk god, men den kjemiske tilstanden er vurdert til dårlig. Det er utslipp over år som har gjort den kjemiske tilstanden dårlig. Dette er som følge av industrivirksomhet over svært mange år. Ved tiltak i sjø med forurensede sedimenter må det vises særlig aktsomhet. I bestemmelsene til planen er det tatt med ordlyder som skal forhindre oppvirvling av partikler som følge av utfylling i sjø. Det er også satt krav til bruk av rene masser. Det gis ikke føringer for når på året utfylling tillates.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til følge. Det tilføyes nytt punkt i bestemmelsene. «Tiltak i sjø gjennomføres høst eller tidlig vinter.»

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller tidligere.

8. Nordland Fylkeskommune, 23.22.2023

Så langt fylkeskommunen kan se, vil planforslaget ikke komme i strid med vesentlige regionale interesser slik de framkommer i gjeldende fylkesplan. Fylkeskommunen har likevel noen merknader til planforslaget.

Planforslaget åpner for noe utfylling i sjø og videreutvikling av eksisterende kai. Det går frem av planbestemmelsene at konsekvens for vannmiljø skal undersøkes i forbindelse med utfylling i sjø og etablering av kai, og dette er positivt. Derimot er ikke eventuell avrenning fra bruksområdet i ettertid nevnt. Fylkeskommunen ber derfor om at det før planvedtak vurderes om avrenning fra fremtidig aktivitet i planavgrensningen kan påvirke vannmiljøet i Leirosen (0364050600-C) negativt. Og at eventuelle avbøtende tiltak utarbeides og iverksettes, ved behov.

Fylkeskommunen viser til tidligere innspill og innspill fra Norges arktiske universitetsmuseum i saken, og er tilfreds med at automatisk fredet skipsfunn Hamburg (Id 117376) er innenfor båndlagt område i plankartet med hensynssone H730, samt medfølgende bestemmelser.

Kulturminner i Nordland er også tilfreds med at aktsomhets- og varslingsplikten jf. kulturminneloven § 8 er ivaretatt gjennom reguleringsplanens fellesbestemmelser.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til følge. Det tilføyes nytt punkt i bestemmelsene. «Det tillates ikke avrenning fra planområdet til sjø som kan påvirke vannmiljøet i vannforekomsten Leirosen (0364050600- C) negativt. Avløp fra planområdet skal ledes til kommunalt renseanlegg eller tilsvarende.»

Det tilføyes tillegg til bestemmelsene. «Innenfor formålene tillates det også etablert kommunaltekniske anlegg som pumpestasjon for avløpsvann. Denne type etablering skal gjøres i samråd med grunneier og ikke være til hinder for grunneiers bruk av arealene.»

«Innenfor formålet tillates det også etablert kommunaltekniske anlegg som pumpestasjon for avløpsvann.»

Kommunens kommentar:

Fagavdelingen viser i tillegg til kommunens veileder til VAO-rammeplan. Planen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system. Fagavdelingen mener generelt av VAO-plan bør utarbeides parallelt med reguleringsplan. Bakgrunnen for at det er hensiktsmessig med en VA-rammeplan, er at de fleste vannrelaterte forhold må avklares tidlig i reguleringsprosessen for å finne de gode løsningene. I mange tilfeller vil for eksempel arealer til overvannshåndtering kunne medføre behov for endring i reguleringsplanen. Behov for nye pumpestasjoner eller andre bygninger knyttet til vann og avløp er andre forhold som må inn i reguleringsplanen og som understreker behovet for slike utredninger parallelt med reguleringsarbeidet.

Rammeplan for vann og avløp skal:

- Vise prinsipløsning for vann, avløp og overvannshåndtering.

- Avdekke utfordringer knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering.
- Foreslå nødvendige tiltak for å håndtere utfordringene.
- Komme med forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendige for å ivareta hensynet til vann og avløp, inkludert overvann.

Forslagstiller har tatt med bestemmelser som åpner for etablering av VA-anlegg innenfor planområdet. Fagavdelingen gjør oppmerksom på at kravet skal også omfatte forurenset overvann/avrenning fra fremtidig bruk. Forslagstillers formulering om at «Denne type etablering skal gjøres i samråd med grunneier og ikke være til hinder for grunneiers bruk av arealene» må tas ut. Formulering kan vanskeliggjøre at VA-løsninger utformes i henhold til dagens krav.

Det skal som minstekrav tas inn rekkefølgebestemmelser om at helhetlig VAO-plan skal foreligge før rammetillatelse kan gis.

Veileder til VAO-rammeplan legges til reguleringsbestemmelsene som en retningslinje.

9. Statsforvalteren i Nordland.

Kommunen har i dag en utslippsledning for avløp for bebyggelsen nordvest for E10 som går gjennom- og har utslipp i planområdet. Per i dag er dette utslippet urenset. For at utslippet skal være i tråd med lovverket skal det ledes til renseanlegg før utslipp til resipient. Det er ikke avsatt areal i planen for slik rensing, eller til etablering av pumpestasjon for videre bortledning av avløpsvannet til renseanlegg. Planen mangler videre beskrivelse og bestemmelser av hvordan avløp som oppstår inne i planområdet skal håndteres.

Kommunen mangler per i dag en helhetlig plan for hvordan avløp i Svolvær skal håndteres. I samtale med kommunen 16.11.2023 har vi blitt informert om at det er planlagt utarbeidelse en slik plan i 2024. Vi ber om at Statsforvalteren får denne til høring.

Vi gjør kommunen oppmerksom på kommende endringer i avløpsregelverket, gjennom pågående prosess med nytt avløpsdirektiv i EU. I det nye direktivet er det lagt opp til at alle tettbebyggelser over 750/1250 pe skal være omfattet. Videre vil direktivet sette krav til tilknytningsplikt, sammenkobling av avløpsnett og skjerpede rensekraav utover det som er i dag. Det vil også kunne komme endring i myndighetsområdet for de anleggene som blir omfattet av direktivet. Vi anbefaler at dere tar høyde for dette når dere skal planlegge hvordan avløpsvann fra Svolvær, herunder planområdet, skal håndteres. Kommunen bør også være oppmerksom på at det kan komme endringer i definisjonen av tettbebyggelse som gjør at Kabelvåg anses som samme tettbebyggelse som Svolvær.



Forslagstillers kommentar:

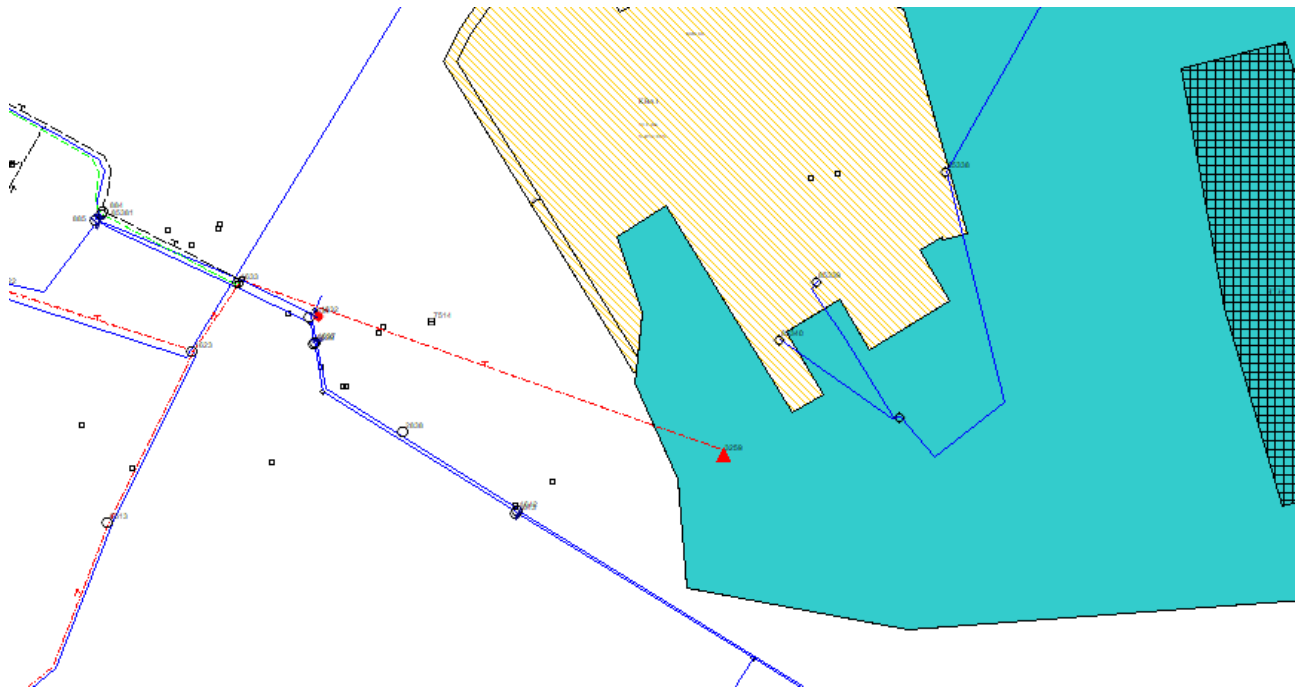
Det tilføyes tillegg til bestemmelsene. «Innenfor formålene tillates det også etablert kommunaltekniske anlegg som pumpestasjon for avløpsvann. Denne type etablering skal gjøres i samråd med grunneier og ikke være til hinder for grunneiers bruk av arealene.»

«Innenfor formålet tillates det også etablert kommunaltekniske anlegg som pumpestasjon for avløpsvann.»

Kommunens kommentar:

Avløpsledning befinner seg rett utenfor planområdet. Ledningen er ikke tatt med i planforslaget og det er derfor ikke avsatt areal innenfor planområdet for rensing, eller til etablering av pumpestasjon for videre bortledning av avløpsvannet til renseanlegg.

Avløp, inkludert overvann, som oppstår innenfor planområdet skal ledes til renseanlegg for rensing før utslipp til sjø. Det er ikke avsatt eget arealformål til pumpeanlegg eller renseanlegg. Fagavdelingen anbefaler i utgangspunktet at VAO-rammeplan utarbeides parallelt med reguleringsplan. Det er tatt med bestemmelser om at det tillates slike anlegg innenfor utbyggingsområdene og at VAO-rammeplan skal foreligge før rammetillatelse kan gis.



Utover dette vises det til kommentar over (Nordland Fylkeskommune).

Vurdering

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme merknader.

Planfaglig vurdering

De ulike næringsaktørene innenfor planområdet har ønske om og behov for utvikling av eiendommene. Skarvik ønsker å legge til rette for etablering av en ny hall for reparasjon av båter. Ellingsen har planer om å føre opp nye næringsbygg på sine eiendommer, det samme har Byggesystemer. Byggesystemer har i dag kun en eiendom i området og har hatt planer om å etablere et næringsbygg i området i flere år.

Planforslaget legger opp til økt utnyttingsgrad, dvs. større bygningsmasse, med tanke på en fortetting innenfor eksisterende industriområde.

Planforslaget vil videreføre kommunens intensjon gjennom kommunedelplan Svolvær (Byplan). Målsetting i byplan er å over tid flytte industri fra Vorsetøya til industriområder utenfor sentrum. Industriområdet ligger utenfor sentrum nært hoved-ferdselsåre E10. Ørnvika industriområde ligger samtidig nært byen, slik at ansatte kan gå eller sykle til jobben.

Naturmangfold, NML §§ 8 til 12

Planforslaget skal vurderes i henhold til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er ikke registrert naturverdier (Naturbase kart). Ifølge artskart er det observert arter i umiddelbar nærhet av planområdet. Det er blant annet havelle, ærfugl, sildemåke, storskarv, observert 2011, teist, gråmåke, tjeld, observert 2020/23. Utbygging og fortetting i eksisterende industriområde vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naturmangfold. Området er bebyggt og vurderes å ha lite verdi som beite eller hekkeplass for de artene som er observert i Osanpollen.

Det er kartlagt forekomst av svært viktig skjellsand rett utenfor Osanpollen. Skjellsand er en marin naturtype. Skjellsand er delvis nedbrutte kalkskall fra skjell og andre marine organismer. Skjellsand er et habitat som ofte er rikt på bløtbunnsfauna, og fungerer som gyte- og oppvekstområder for flere fiskearter. Skjellsand regnes som en ikke fornybar ressurs innenfor overskuelige tidsrammer. Naturtypen kan bli påvirket ved fylling i sjø og spredning av forurensete partikler. Det skal gjøres avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler, samt at det benyttes rene masser for utfylling for tiltak i sjø. Tidspunkt for tiltak som berører sjø skal primært skje på høst eller tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro.

Landskapstype er svært bølgeeksponert ytre kupert kystslette med tettsted. Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette, med tilhørende grunne marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene har bratte åser eller 'restfjell' som står høyere enn kystslettelandskapet omkring, med en brem av lavt/flatt land omkring. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.

Innenfor KBA1 og KBA6 er det regulert inn ulike byggehøyder. Områdene ved eksisterende anlegg og der hvor den nye skal etableres, er foreslått med en maks byggehøyde opptil kote 44. Byggehøyde trappes ned mot øst fra kote 25 til kote 16. Skarvik har allerede to haller i samme størrelse.

Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for landskapsbildet.

Planforslaget vurderes ikke å medføre uheldig konsekvenser for naturmangfold.

Friluftsliv

Det er ikke registrert friluftsområde (Friluftskartlegging 2009). Det ferdes en del småbåter i Osanpollen. Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for ferdsel i sjø.

Kulturminner

Det er registrert et automatisk fredet kulturminne i sjø, vraket av det tyske dampskipet «Hamburg». Planforslaget legger til rette for utvidelse av industriområdet, men vil ikke ha noen konsekvenser for skipsvraket. Området skal skjermes fra inngrep. Det er lagt inn båndleggingssone jf. kulturminneloven med bestemmelser som sikrer bevaring av vraket.

Landbruk

Ikke relevant.

Naturfare, PBL § 28-1, TEK 17 kapittel 7

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, PBL § 28-1 og TEK 17, kap.7.

Havnivå og stormflo - Området er flomutsatt. I følge DSBs tall for framskriving av havnivå må ny bebyggelse, Sikkerhetsklasse 2 /TEK17) ikke etableres under kote 331 cm over NN2000. Dimensjonerende verdi for havnivåstigning og stormflo er satt til kote 4 moh. Dagens terreng ligger på kote 3. Dette gjør at nye bygg som kan være utsatt for flom og som ikke er beregnet for påkjenning av vann skal etableres slik at laveste gulvnivå ikke ligger lavere enn kote 4.



Figur 3 – havnivå 2090, vannstands nivå 200 års stormflo

Kvikkleire – Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Ifølge løsmassekart består berggrunnen av fyllmasse og bart fjell. Forslagstiller har gjennomført grunnundersøkelse. Det ble ikke funnet leir i grunnen.

Snøras, steinsprang, jord- og flomskred – Området ligger utenfor aktsomhetsområde skred og ras.

Teknisk infrastruktur – veg, vann/avløp, brann, renovasjon, el-forsyning

Kommunal veg o_V2 og kryss med E10 er per dags dato ikke utformet i henhold til nasjonale vegnormaler. Dagens utforming er for lite dimensjonert, noe som skaper utfordringer spesielt for tunge kjøretøy. Vertikalkurvaturen til adkomsten er slik at enkelte kjøretøy har problemer med å komme opp bakken når veien er snø- og isdekt. Den er også utformet slik at det ikke er plass til et kjøretøy å vente på å komme inn på E10 på tilnærmet flat vei. Planforslaget innebærer at krysset nå utvides i henhold til kravene, som er en forutsetning for at aktivitet og byggetiltak i industriområdet kan utvides. Kommunal vei o_V2 er foreslått med fortau for å forbedre trafiksikkerhet for gående. Fortau er foreslått som offentlig fortau.

Gangadkomst til industriområdet er foreslått som tilrettelagt overgang. Dvs. at det etableres fortau på begge sider av E10, men ikke et gangfelt. Fortau og tilrettelagt overgang er viktige elementer i planen. Ansatte skal kunne gå eller sykle til jobben. Samtidig befinner kommunes kai seg innenfor planområdet. Kaia fungerer også som havn for cruiseskip. Kaia er dermed adkomst for turister som skal besøke byen.

Helhetlig håndtering av vann, avløp og overvann innenfor planområdet er ikke avklart på reguleringsplannivå. Det vises til kommunens veileder til VAO-plan. Bakgrunnen for at det er hensiktsmessig med en VA-rammeplan på reguleringsnivå, er at de fleste vannrelaterte forhold må avklares tidlig i reguleringsprosessen for å finne de gode løsningene. I mange tilfeller vil for eksempel arealer til overvannshåndtering kunne medføre behov for endring i reguleringsplanen. Behov for nye pumpestasjoner eller andre bygninger knyttet til vann og avløp er andre forhold som må inn i reguleringsplanen.

Det er tatt med bestemmelser som åpner for at VAO-anlegg kan etableres innenfor

utbyggingsfeltene. Fagavdelingen mener i tillegg at det må være et krav at VAO-plan skal foreligge før rammetillatelse kan gis. VAO-veileder er i tillegg tatt med som retningslinje til reguleringsplan.

Parkering – Planforslaget viderefører parkeringsnorm i henhold til kommunedelplan Svolveær.

El-forsyning – Det er avsatt areal til eksisterende trafo med faresone rundt, der det ikke er tillatt med annen bygningsmasse. I tillegg er det krav om tidlig avklaring med eier av el-anlegget før det kan gis rammetillatelse.

Renovasjon – det er ikke avsatt eget areal for felles renovasjon. Renovasjon er dermed hver enkelt grunneiers ansvar.

Havn - Planforslaget legger til rette for utvidelse av det offentlige kaianlegget. Dagens kai brukes til både cruisetrafikk og godstransport. Østre havn er en viktig ressurs for Vågan kommune. Utvidelse av byggegrunn og kaia vurderes ikke å komme i konflikt med farleder i Østre havn.

Byggeskikk, arkitektur

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av ulike næringsbygg. Byggene i dette området har en byggehøyde opp til ca. kote 44.

Ny bebyggelse består av industribygg i samme volum og byggehøyder.

Normalt ville et planforslag med en byggehøyde som foreslått kunne vært noe konfliktfyllt. I denne situasjonen har Skarvik i dag allerede to bygg som har en byggehøyde opp mot kote 44. Det bygget som foreslås ført opp til kote 44 ligger slik til at det er til lite sjenanse for boligen bak, mtp. skygge og utsikt.



*Figur 4 - Illustrasjon viser mulig fremtidig bebyggelse
Vannforskriften § 12*

Arealer regulert til sjøarealer ligger innenfor vannforekomsten Leirosen 0364050600-C. Miljøtilstand, økologisk, er god. Kjemisk tilstand er dårlig. Det er utslipp over år som har gjort den kjemiske tilstanden dårlig. Dette er som følge av industrivirksomhet over svært mange

år.

Etablering av nye bygg, ny adkomstvei og fortau i området anser vi ikke til å medføre risiko for vannmiljøet. Det stilles krav til rensing før utslipp i resipient. Avrenning fra fremtidig aktivitet i planavgrensningen kan påvirke vannmiljøet i Leirosen (0364050600-C) negativt. Eventuelle avbøtende tiltak utarbeides og iverksettes, ved behov.

Samlet vurderer vi at tiltak som hjemles i dette planforslaget ikke vil medføre at vannmiljøet vil få en dårligere kjemisk tilstand.

Forurensning og støy

Eksisterende industrivirksomhet i området samt båt- og tungtransport til denne, medfører noe støy i området i dagens situasjon. Ny industrivirksomhet vil kunne påvirke dagens støysituasjon, særlig boligfeltene i Juten og Osan. Da planområdet er stort og det er uklare forhold omkring eventuelle støykilder så settes det krav om støyutredning i forbindelse med etablering av bygg og eller installasjoner som skaper støy.

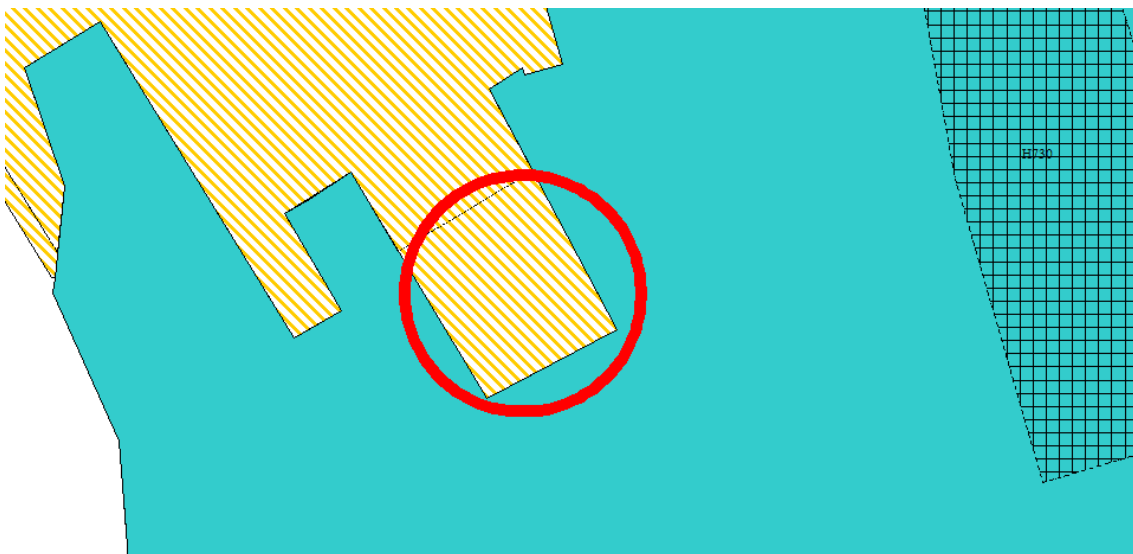
Grenseverdier for bolig og uteoppholdsareal hentes fra T-1442 tabell 2 ved etablering av nye støykilder. For industri, havner og terminaler er det to ulike grenseverdier, avhengig av støyens karakteristikk. For støy med impulslyd skal de strengere grenseverdiene legges til grunn når denne type lyd opptrer med i gjennomsnitt mer enn 10 hendelser pr. time. Grenseverdiene er tatt inn gjennom juridisk bindende bestemmelser.

Svolvær havn, også østre havn, er kartlagt sterkt forurenset. Dette er problematisk når det er planlagt tiltak i sjø. Tiltak må utføres slik at sedimenter ikke virvles opp. Utfylling og andre tiltak må planlegges godt, slik at forurensete sedimenter «låses» der de ligger. Planforslag stiller krav til undersøkelse og rekkefølgekrav om behandling etter forurensningsloven før igangsetting.

Oppsummering – endringer etter høring

Plankart

Området KBA1 utvidet, slik at den nye båtheisen er innenfor feltet til utbygging.



Bestemmelser

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 14.11.23 – 05.01.24. I etterkant av

offentlig ettersyn er det gjort noen små endringer/tilføyelser i bestemmelsene. Endringene er gjengitt i planbeskrivelsens kapittel 4.

Utover det har fagavdelingen gjort endringer. Det er følgende endringer:

§ 1.2 - Innenfor formålene tillates det også etablert tekniske anlegg som pumpestasjon og renseanlegg for avløpsvann og forurenset overvann.

§ 5 - VAO-rammeplan skal foreligge før rammetillatelse kan gis. Kommunal veileder til VAO-rammeplan følger planen som retningslinje.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området:

- Utbedring av kryss med E10 og adkomst til området med løsninger for myke trafikanter
- Tilpasning av ny bebyggelse til forventet havnivåstigning
- Sikre forsvarlig støynivå i de nærliggende boligområdene
- Planlegge tiltak for å hindre spredning av miljøgifter ved utfylling i sjø og fra avrenning/overvann
- Sikre tilknytning til VA-anlegg i hht dagens krav

Planforslaget følger opp hovedtrekkene i områdeplan Osan/Kabelvåg og Kommunedelplan Svolvær.

Planforslaget legger til rette for videre utvikling av et av kommunens viktigste industriområder. Samtidig som området utvikles, er det tatt hensyn til nærliggende boligområder. Støynivået skal være innenfor gitte grenseverdier. Boliger mister ikke sol og/eller utsikt. Det er tatt hensyn til trafiksikkerhet, ved at avkjørsel og kryss utformes i henhold til gjeldende vegnormal og ved etablering av tilrettelagt overgang og fortau til og innenfor industriområdet. Krav til tilfredsstillende VAO –håndtering bidrar til at miljøtilstand i vann ikke forringes. Marin naturtype «Skjellsand» tas hensyn til ved å tidsbegrense tiltak i sjø, samt stille krav til tiltak for å hindre spredning av miljøgifter.

Planområdet inneholder et av kommunes viktigste havneanlegg. Økende cruiseaktivitet til Svolvær og andre aktiviteter kan utløse behov for forlengelse av kai i fremtiden. Planforslaget legger til rette for dette.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget; Detaljregulering for Ørnavik industriområde, PlanID.312 vedtas.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget; Detaljregulering for Ørnavik industriområde, PlanID.312 vedtas.

Tommy Stensvik
kommunedirektør

Stefanie Schramm
Fagleder plan/landbruk

