Vågan kommune

Dato: 02.11.2026
Vår ref: 26/25319
Arkivkode: GBN-18/454, GBN-18/2157, FE-143, PLANID-317, Plannavn-Storøyveien 1, Plantype-35

Plan- og bygningsavdelingen/utvikling
Deres ref:

Saksbehandler: Sibell Åland, tlf: 75420295, e-post: Sibell.Aland@vagan.kommune.no

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Storøyveien 1 - planid 317

Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Storøyveien 1 317.
Møtedato	26.10.2026
Møtedeltakere	- Kurt-Arne Mosand - Sibell Åland - Stefanie Schramm - Markus Johnsen - Stig Rune Dybwik - Kai Børre Årre
GNR/BNR	18 / 2157 og 18/454
Planens formål	Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av blokker/leilighetsbygg i Storøyveien 1.

Planforutsetninger

Kommuneplanens arealdel	Ikke relevant.
Kommunedelplan	Området er omfattet av kommunedelplan for Svolvær (planID 295), vedtatt 27.01.2020. Tiltaksområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse, felt B42. I KDP er maksimal BYA satt til 60% og gesims/mønehøyde 14 meter.
Reguleringsplan	Området er omfattet av reguleringsplan for Storøyodden (planID 103), vedtatt 08.06.1994, hvor området er regulert til boligformål. I tillegg er det omfattet av den eldre reguleringsplanen Storøya (planID 37) fra 1982, hvor området er regulert til industri/service. Den eldste planen er ikke realisert.
Føringer (statlige, regionale og kommunale)	Gjeldende plangrunnlag for området: - Kommunedelplan for Svolvær (planID 295)

	- Kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt i 2020) Regionale og statlige føringer: - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 - Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) - Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995) - Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994) - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, 2016, samt veileder til retningslinje T1442, Behandling av støy i arealplanleggingen - Rundskriv H-6/20 - Etablering av ladepunkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - Fylkesplan for Nordland 2013-2025 - Regional planstrategi 2024-2028 - Vannmiljø i arealplanlegging

Plantype

Områderegulering	Ikke relevant.
Detaljregulering	PBL § 12-3 Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.
Reguleringsendring	Ikke relevant.

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ikke relevant.
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Reguleringsplaner: - 103 Storøyodden (08.06.1994) - 103C Storøyodden (16.04.1997) - 37 Storøya (02.06.1983)

Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	Ikke relevant.

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; **Hovedformål**	Ikke relevant.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Ikke relevant.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Hovedproblemstillinger i planen vil være følgende (foreløpig): - Bebyggelsens volum, høyde og forholdet til eksisterende bomiljø - Havnivå og stormflo - Utbygging i sjø (mulig forurensning) og forholdet til strandsonen (samt allmennhetens tilgang til den) - Trafikk, adkomst og teknisk infrastruktur
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant.
Naturmangfoldvurderinger	Det er ikke registrert naturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til tiltaksområdet. Tiltaket skal vurderes opp mot vannforskriften § 12.
Kulturlandskap og kulturminner	Det er ikke gjort registreringer av kulturminner i området, men det minnes likevel om den generelle aktsomhetsplikten. Ved planlagte tiltak i sjø skal også UiT høres.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	*Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.* <u>Kvikkleire:</u> Området ligger under marin grense, og er dermed innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det må derfor gjøres grunnundersøkelser og fagkyndig vurdering av områdestabilitet. <u>Havnivå og stormflo:</u> Laveste gulvnivå skal være over kote 4 (NN2000). Det er påregnelig at området er utsatt for stormflo og bølgepågang.

	Fagkyndig vurdering av sikker lavest gulvnivå og ev sikringstiltak både for planforslag og tilstøtende eiendommer samt teknisk infrastruktur, Byplan § 7.3. <u>Sikring mot forurensning i sjø:</u> Undersøkelse og sikring mot forurensning ved tiltak i sjø. Miljøundersøkelse og tiltaksplan skal foreligge før igangsetting, Byplan § 7.4. <u>Overflatevann:</u> Planforslaget skal gjøre rede for behandling av overflatevann. Tiltak for å begrense/forsinke avrenning vil være positiv og avlaste VA anlegget, samt kan være en ressurs for nærmiljøet, jf. Byplan § 8.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for planarbeidet. Teknisk infrastruktur og grøntstruktur, som blant annet fortau, lekeareal, vann og avløp skal være etablert eller sikret opparbeidet før det tildeles igangsettingstillatelse. Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder, Byplan § 13. Det skal fastsettes MUA (minste tillatte uteoppholdsareal) i henhold til Byplan § 21. Areal- og kvalitetskrav skal være i tråd med Byplan §§ 21.2, 21.3 – 20 m^2 pr boenhet. Areal og kvalitet dokumenteres i henhold til Byplan § 21.3.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<u>Trafikk</u> Veien utformes i henhold til enhver tid gjeldende vegnormalen. Adkomstveg i boligområder skal ha minst asfaltert vegbredde på 3,5 meter, pluss nødvendig sideareal (vegkant, grøft). Det må utarbeides en grundig trafikkanalyse som tar for seg både potensiell trafikkøkning og andre temaer som skoleveg. Det skal etableres fortau eller adkomst på gående/syklenes premisser. Det vil ikke dog ikke være nødvendig med etablering av fortau i innkjøringen på bnr. 454 og 2157 der adkomsten i dag er kun 4,5 m bred. Valg av fortau og adkomst skal redegjøres for i planforslaget. Formål er trafikksikker adkomst for gående og syklende i alle aldersgrupper. Det skal avsettes plass til parkering av sykkel og bil. Parkeringsbestemmelser: Byplan § 22.1 angir minimumskrav per enhet. Overflateparkering tillates ikke på mer enn 15 % av tomtearealet. Det avsettes HC parkering, minst 10 % av plassene, Byplan § 22.3. Det skal legges til rette for ladeplasser for el-bil og sykkel. Areal og kvalitetskrav for sykkelparkering er gitt i Byplan § 22.4.

	<u>VAO</u> Kommunal veileder for VAO rammeplan legges til grunn. Løsninger for VAO anbefales utredet i planarbeidet. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overflatevann, som her skal ledes mot sjø. Løsninger skal innarbeides i plan, se VAO veileder. Avløp skal kobles inn mot eksisterende kommunalt spillvannsnett som ligger i Storøyveien. Avløpet trenger i utgangspunktet ingen rensetiltak. VA-avdelingen skal undersøke nærmere hvilken dimensjon på de kommunale VA-ledningene som ligger i Storøyveien. Dette sendes over til tiltakshaver når dette er klart. <u>Brann</u> Det må dokumenteres at planlagt bebyggelse har tilfredsstillende tilgang til slokkevann. Behov for og plassering av brannvannsuttak må avklares i forbindelse med planleggingen av vannforsyningen, i samråd med kommunens VA-ansvarlige og brann- og redningstjenesten.
Støy	Anbefalte verdier gitt i T- 1442 skal ikke overskrides. Det gjelder også i anleggsperioden, Byplan § 15.1. Kommunen eier boliger på naboeiendommen gbn 18/455. Beboerne kan være mer følsom mot støy og annen aktivitet. Det må avklares hvilke konsekvenser planforslaget vil ha, både i drifts- og i anleggsfasen.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Byplan Svolvær § 6 stiller krav til at alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom materialvalg og bevist fargebruk. Planen har satt en maks møne- og gesimshøyde på 14 meter og BYA på 60%. Planforslaget må inneholde en redegjørelse for omgivelsene; blant annet solforhold, innsikt og utsikt. Forslaget skal inneholde sol- og skyggediagrammer. Byplan § 6.4 stiller krav til at forholdet til at både det bebygde og det ubebygde landskapet skal dokumenteres, og at valgte løsninger skal begrunnes. For alle prosjekter med størrelse over 500 m^2 grunnflate og eller høyde over 5 etasjer skal det utformes fysisk modell i målestokk 1:250. Fysisk modell er et krav i kommunedelplanen for Svolvær. Hensikten med kravet er å ha god nok visuell framstilling av tiltakets virkning på omgivelsen. Dersom det kan oppnås sammenlignbar dokumentasjon på en annen måte, som er likeverdig, så kan det i dette tilfellet brukes en annen form for framstilling. Det viktigste er at tiltakets kan sees fra forskjellige vinkler og at sammenliknes med omgivelsen rundt.

Behov for utbyggingsavtale	Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur – VA, fortau eller gang- og sykkelsti. Mulig utbyggingsavtale skal komme frem i oppstartsvarselet.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Ikke aktuelt.
Annet	Energi og klima – Byplan § 9: Det skal vurderes alternative energiløsninger. Det skal redegjøres for tiltak som minimerer energiforbruk og klimagassutslipp både i anleggsfase og driftsfase. Eierforhold: Vågan kommune eier deler av det planlagte tiltaksområdet (18/455). Rettigheter til arealet i sjøen utenfor må avklares nærmere, senest i fullstendig planforslag før høring.

Konsekvensutredning/planprogram

Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av § 6, jf. vedlegg 1, pkt 25 i Forskrift om konsekvensutredninger. Disse planer skal alltid konsekvens utredes og ha planprogram. Fagavdelingen vurderer at tiltaket ikke faller inn under forskriftens § 6 med vedlegg I eller § 8 med vedlegg II. Planforslaget vurderes i utgangspunktet ikke å få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	*Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt*
Offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Endelig planvedtak i kommunestyret	

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartkonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat sendes fra kommunen til forslagsstiller for gjennomgang. Forslagsstiller gir tilbakemelding dersom vedkommende har merknader.

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 29.10.2026. Tilbakemelding ble gitt 02.11.2026. Møtereferat godkjent 02.11.2026.

Med hilsen

Sibell Åland
Arealplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.