



## SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	19.05.2025	049/25
Kommunestyret	17.06.2025	075/25

## Sluttbehandling - Detaljregulering Kjeøya - PlanID 328

### Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
13.05.2025	Bestemmelser Kjeøya rev 090525	1831470
13.05.2025	Planbeskrivelse Kjeøya rev 090525	1831463
13.05.2025	Plankart 070525	1830876
07.05.2025	ROS-analyse Kjeøya	1830877
07.05.2025	Notat - Vurdering av om planen krever konsekvensutredning	1830878
07.05.2025	1 Gangsbehandling - Detaljregulering Kjeøya - PlanID 328	1830879
07.05.2025	Frafall av innsigelse datert 05.01.24, reguleringsplan for Kjeøya i Svolvær	1830881
07.05.2025	Tilsvaremerknader og innsigelse 180324	1830882
07.05.2025	Veileder til VA-rammeplan - Vågan kommune	1830931
13.05.2025	Vurdering av rekkefølgebestemmelser	1831348
13.05.2025	Forslagsstillers vurdering av rekkefølgebestemmelser	1831452
13.05.2025	Rekkefølgekrav - sak HR	1831453

### Kommunedirektørens innstilling

1. Planforslaget for med navn og PlanID vedtas.
2. Deler av reguleringsplan *CUBA*, *PlanID 68C* vedtatt 26.06.2002 som blir berørt av ny for og PlanID inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### 19.05.2025 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Forslagsstiller sendte i epost av 16.05.25 inn anmodning om at saken ble utsatt, dette med følgende beskrivelse / bakgrunn:

"Hei,

Ser at privat planforslag for Kjeøya, Svolvær, skal opp til behandling i MPN på mandag 19.05.

*I sluttarbeidet til denne planen har det vært dialog og flere møter mellom planrådgiver og grunneier/tiltakshaver Selstad AS og Vågan kommune. Dialogen har i hovedsak gått på vurderingen av etablering av fortau og opparbeidelse av vei og hvem som skal gjøre dette.*

*Vi, som plankonsulent, og tiltakshaver er uenig i den konklusjon som administrasjonen i kommunen har landet på når det gjelder rekkefølgekravet i bestemmelsens § 3C. Slik som denne nå står så, vil ikke Selstad AS kunne ta i bruk nye omsøkte tiltak innenfor området sitt før fortau (o\_FO1) og den del av vei som går langs dette fortauet er opparbeidet.*

*Ber om at sak 049/25 – 25/2426 Sluttbehandling – Detaljregulering Kjeøya – PlanID 328 utsettes. Begrunnelsen for utsettelsene er at Selstad AS ønsker å få en juridisk vurdering omkring forståelse av høyesterettsdommen der man er uenig i kommunens fortolkning av denne. Selstad AS vil også se på kostander i forbindelse med opparbeidelse av fortau og vei.*

Med vennlig hilsen

Åsmund Rajala Strømnes

Asplan Viak"

Votering: MPN vurderte utsettelsesforslaget, og vedtok enstemmig å utsette saken til forslagsstiller hadde fått utført sine ønskede avklaringer, jf kommuneloven § 11-3.

#### **MPN- 049/25 Vedtak:**

Saken utsettes, jf kommuneloven § 11-5, dette med begrunnelse i forslagsstilleres redegjørelse i epost av 16.mai 2025

#### **17.06.2025 Kommunestyret**

Saken er satt på kartet ved en feil, og skal ikke behandles i dette møtet.

#### **KS- 075/25 Vedtak:**

Saken behandles ikke i dette møtet.

#### **Saksopplysninger:**

#### **Bakgrunn og problemstilling**

Selstad AS er en internasjonal leverandør av kompetanse og utstyr til havbasert næring. Selstad AS har ønske om å kunne videreutvikle og rasjonalisere driften de har innenfor området. Derfor legger de nå opp til å utvide kaianlegget sitt i Svolvær havn, legge til rette for flere industribygg og få større lager. De ønsker med dette å få effektivisert driften sin, hvor utbyggingen vil skje på begge sider av Gunnar Bergs vei, samt i sjøareal mot nord.

#### Viktige problemstillinger fra 1. gangsbehandling:

- Gjøre adkomstveien til Kuba via Gunnar Bergs vei bedre tilpasset myke trafikanter og sikre hensyn til trafikksikkerhet, samtidig sikre fremkommelighet for tyngre kjøretøy.
- Eksisterende bebyggelse og anlegg nært veien gir utfordringer ved planlegging av kjøreveg og fortau.
- Ikke forringe vannkvaliteten i sjø. Svolvær Havn har sterkt forurenset sjøgrunn. Planforslaget legger opp til utvidelse av byggegrunn som vil berøre forurenset sjøgrunn. Ved tiltak i sjø må det gjennomføres tiltak som hindrer spredning av miljøgifter.
- Planområdet berøres av stormflo og kotehøyde for byggegrunn må settes tilstrekkelig.

Etter 1. gangsbehandling fremmet Statsforvalteren innsigelse til planforslaget. Innsigelsen gjaldt krav til kotehøyde for byggegrunn. Forslagsstiller imøtekom innsigelsen ved å inkludere planbestemmelse for krav til minimum kotehøyde på byggegrunn.

Planen skal ses i sammenheng med reguleringsplan *Fortau Svinøya, PlanID 303*, som også

er under utarbeidelse. En vesentlig endring fra 1. gangsbehandling blir utforming av vegarealet, som skal være sammenfallende med plan 303 og inkludere fortau.

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



*Figur 1 Oversiktsbilde*  
**Planforslaget**

Forslag til detaljregulering for Kjeøya, PlanID 328 er mottatt fra Asplan Viak AS på vegne av Selstad AS.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av følgende dokumenter:

- Planbestemmelser, datert 09.05.2025
- Planbeskrivelse, datert 09.05.2025
- Plankart, datert 07.05.2025
- Forslagsstillers vurdering av rekkefølgebestemmelser, datert 24.04.2025
- Vurdering av rekkefølgebestemmelser, datert 23.04.2025
- Frafall av innsigelse, datert 23.09.2024
- Tilsvar merknader og innsigelse, datert 18.03.2024
- ROS-analyse Kjeøya, datert 04.08.2023

- Rekkefølgekrav – sak HR, datert 04.05.2021
- Veileder til VA-rammeplan, u. d.
- Notat for konsekvensutredning, u. d.

#### Tidslinje:

02.11.2022	Planinitiativ
11.01.2023	Oppstartsmøte
23.01.2023	Varsel om oppstart
14.09.2023	Komplett planforslag mottatt
06.11.2023	1. gangsbehandling i MPN
21.11.2023	Høring/offentlig ettersyn
05.01.2024	Innsigelse fremmet av Statsforvalteren i Nordland
05.01.2024	Frist for høringsinnspill
19.06.2024	Svar på innsigelse og anmodning om ny vurdering
23.09.2024	Frafall av innsigelse

#### Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvidelse av Selstad AS sin virksomhet. Dette medfører høyere utnyttelse av areal og større lager. I tillegg utvides eksisterende kai og byggegrunn for å gjøre den bedre rustet til hyppigere bruk og mulighet for ankring av større skip.

Det legges også opp til trafikksikkerhetstiltak gjennom området i form av fortau, i tråd med kommunedelplanen og reguleringsplan for *Fortau Svinøya* som er under behandling.

#### Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan Svolvev vedtatt 27.01.2020. Området er avsatt til næringsbebyggelse, N5.6.

§ 30 Næringsbebyggelse - N5.5-N5.7 Kuba sier:

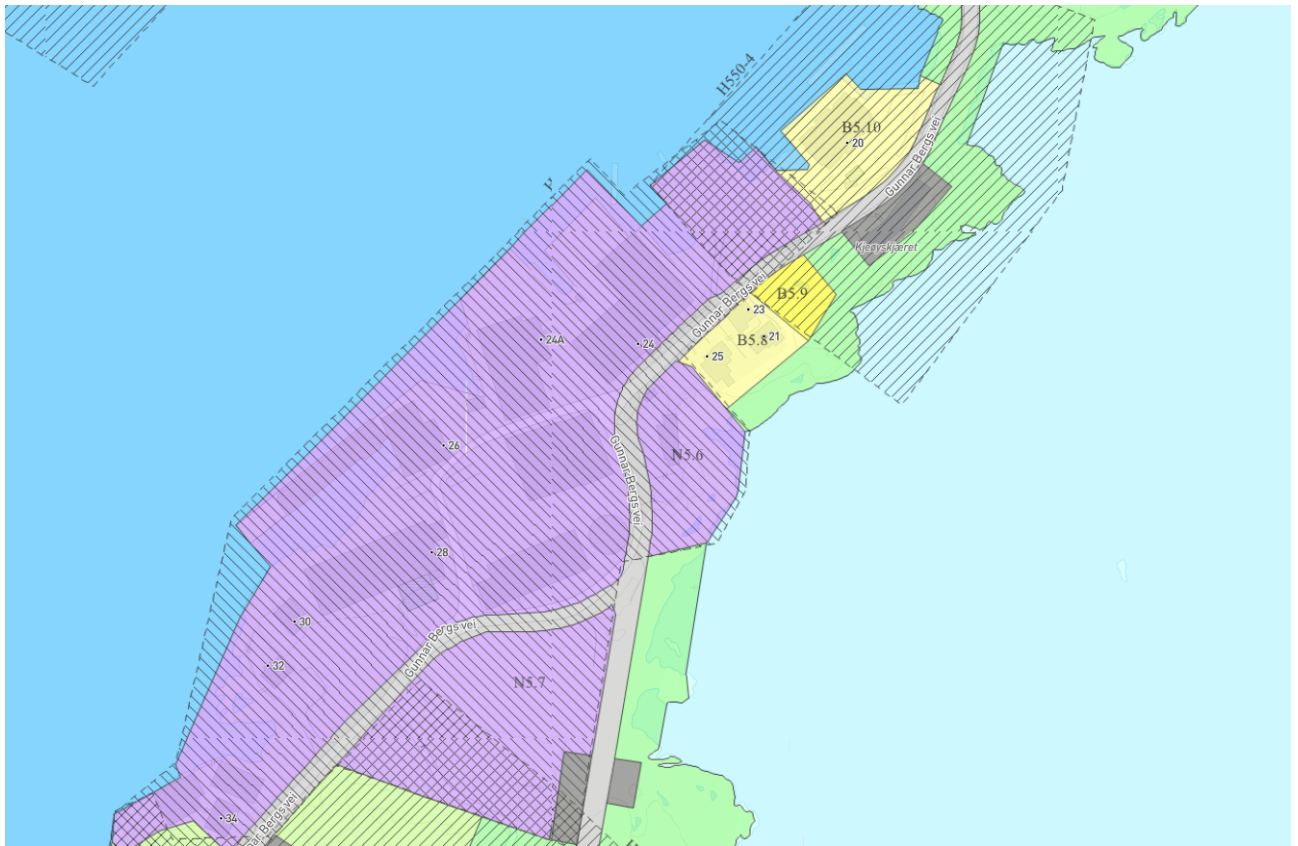
*«Det tillates å benytte området til industri, lager, kontor».*

Området ligger innenfor infrastrukturområde H410-2. I henhold til kommunedelplan § 41 gjelder følgende: *«H410-1 og H410-2: Innenfor områdene skal hensynet til myke trafikanter og beboere bli ivaretatt gjennom helhetlige løsninger. Nye tiltak som skaper stor økning av trafikk tillates ikke før det er gjennomført en overordnet trafikkanalyse i samarbeid med kommunen. Det skal om nødvendig stilles rekkefølgekrav for nødvendige infrastrukturtiltak, slik som lysregulering av brua, fartsdumper, gang- og sykkelvei, fortau og eventuelle andre tiltak som forbedrer forholdene for de myke trafikantene på Svinøya og Kuba».*

Intensjonen med å oppgradere Selstads eksisterende kai, er at større skip kan legge til direkte hos Selstad fremfor å legge til i Havneterminalen i Svolvev som er en kommunal havn. I dag transporteres leveranser med tungtransport til Kjeøya. Forslagstiller mener at ny kai vil minske behov for transport gjennom byen og dermed generelt minske trafikkmengden

til og fra Svinøya.

Med bakgrunn i dette ble det ikke gjennomført trafikkanalyse, jf. Kommunedelplan § 41.

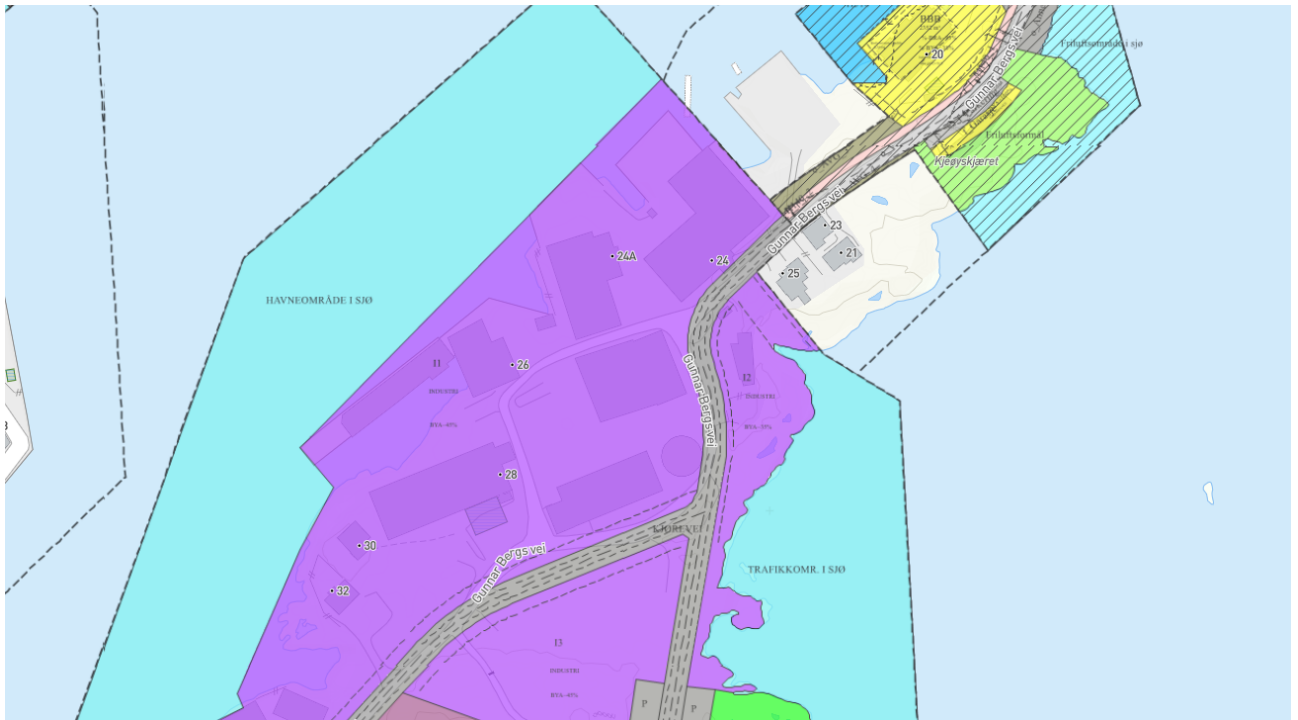


*Figur 2 Kommunedelplan for Svolvær*

Reguleringsplan CUBA, PlanID 68C, er også gjeldende i området. Bestemmelsene som gjelder for industriområdet som berøres er:

*«Generell byggehøyde i byggeområdene settes til cote 15 NGO. Inntil 15% av bebygd areal i industriområdene I1 og I3 kan ha byggehøyde opp til cote 30 NGO. Tillatt bebygd areal er anført i kartet.»*

*«I områder regulert til industriformål anses ingen av bygningene å ha verneverdig karakter. Det faste utvalg for plansaker vil i hvert enkelt tilfelle ta stilling til søknad om rivingstillatelse.»*



**Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner i området**

Det pågår ellers arbeid med detaljregulering for Fortau Svinøya, PlanID 303. Denne planen forberedes til sluttbehandling, og berører veg- og fortausarealene i planen for Kjøya. Fortaus- og vegarealene i begge planene skal være sammenfallende.

### Førstegangsbehandling

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for miljø, plan og næring den 06.11.2023 i sak MPN- 086/23. Hovedutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

### 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. Inkludering av bestemmelser for å sikre tilstrekkelig høyde for byggegrunn mtp. stormflo.
2. Endret plankart og inkludert nye bestemmelser for fortau gjennom planområdet for å ivareta myke trafikanters interesser.

### **Høringsuttalelser**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 21.11.2023 til 05.01.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Nordland fylkeskommune, 04.12.23

#### *Planfaglig*

Det foreligger nå et planforslag til høring og offentlig ettersyn for gang- sykkelvei fra Svinøybrua til Kuba (PlanID 303). Fylkeskommunen mener det er hensiktsmessig å se overnevnte planforslag i sammenheng med dette planforslaget for Kjøya (PlanID 328)

## Vannforvaltning

Nordland fylkeskommune savner en konkret vurdering etter vannforskriften § 12, om den nye aktiviteten vil kunne forringe vannforekomstene. Aktivitet i den nye bebyggelsen vil sannsynligvis gi en grad av avrenning som kan påvirke vannforekomsten negativt. Fylkeskommunen kan i denne sammenheng ikke se at det er satt avbøtende tiltak i planbestemmelsene, og ber om at dette gjøres.

### Annet

Fylkeskommunen er tilfreds med at vurdering av konsekvensutredning nå er tydeliggjort i et eget notat.

Fylkeskommunen støtter vurderingen om at tilrettelegging for at skip på over 1350 tonn skal kunne legge til kai i planområdet vil kunne bidra til å redusere tungtrafikk langs Gunnar Bergs vei. Dette, i tillegg til at det også ligger forslag for utbedring av gang- og sykkelvei for Gunnar Bergs vei ser fylkeskommunen på som positivt.

*Forslagstillers kommentar:* Vi gjør ingen endringer på planforslaget. Dersom vi tar inn fortau i dette planforslaget vil dette kunne medføre nytt offentlig ettersyn som følge av at vi tar inn et nytt planformål. Hvordan kommunen vil løse plankonfliktene med dette planforslaget og kommunens gang og sykkelveiplan er noe kommunen må ta tak i.

Tatt med ordlyd i bestemmelsene som innebærer at det ikke skal slippes ut vann fra aktivitet innenfor planområdet til sjø, men til kommunale avløpsledninger.

*Kommunedirektørens kommentar:* Fagavdelingen har avholdt flere møter og befaring med forslagsstiller og plankonsulent for å se på hvordan fortau skal løses i planen. Gjennom oppstartsmøte og 1. gangsbehandling har det kommet tydelig frem at myke trafikanters sikkerhet skal ivaretas i planarbeidet og gjennom planområdet. Sluttbehandling av plan *Fortau Svinøya*, er under arbeid og deler av denne planen skal gå gjennom planområdet til Kjeøya. Kommunen anser det som hensiktsmessig at utformingen av fortau gjennom planområdet fastsettes nå, slik at man unngår konflikt og avvik når plan for fortau behandles/vedtas.

### 2. Statens vegvesen, 08.12.23

Vi anbefaler at vegnormalene legges til grunn og at trafiksikkerheten for myke trafikanter blir vektlagt, spesielt da dette opplyses å også være et turområde. Vi har ellers ingen merknader til planforslaget.

*Forslagsstillers kommentar:* Vegnormal er lagt til grunn.

*Kommunedirektørens kommentar:* Fortau og veg gjennom planområdet skal opparbeides i henhold til kommunens og Statens vegvesens vegnormal.

### 3. Avinor, 20.12.23

Planlagt bebyggelse og bruk av kraner ser ikke ut til å komme i konflikt med byggerestriksjonskravene til flynavigasjonsanleggene ved Svolvær lufthavn.

*Forslagsstillers kommentar:* Ingen kommentar.

*Kommunedirektørens kommentar:* Ingen kommentar.

### 4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 05.01.24

Generelle kommentarer om kommunens ansvar i planleggingen.

*Forslagsstillers kommentar:* Ingen kommentar.

*Kommunedirektørens kommentar:* Ingen kommentar.

#### 5. Statsforvalteren i Nordland, 05.01.24

Planbestemmelsene slik de nå er utformet vil etter vår vurdering ikke ivareta hensynet til stormflo i tilstrekkelig grad. Planbestemmelsene skal i tilstrekkelig grad presisere nødvendige tiltak for å hindre tap av liv, helse, miljø og materielle verdier.

Statsforvalteren i Nordland fremmer innsigelse til forslag til reguleringsplan for Kjeøya, Svolvær i Vågan kommune.

#### *Forslag til løsning*

Planbestemmelsene for reguleringsplanen på Kjeøya må presisere krav til kotehøyde for byggegrunn for nye bygninger og andre installasjoner som er utsatt for stormflo. Krav til kotehøyde for byggegrunn må være tilstrekkelig høy for å sikre liv, helse og materielle verdier ved fremtidig stormflo

*Forslagstillers kommentar:* Det stilles krav i bestemmelsene om at byggegrunn for nye bygninger og andre installasjoner som er utsatt for stormflo er på minimum 3,3 moh. I tillegg settes det krav om betongbrytning under kote 4. Tekniske installasjoner skal etableres over kote 4.

*Kommunedirektørens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

### **Vurdering**

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

#### Barn og unges interesser

Gunnar bergs vei er i barnetråkkregistrering av 2007 kartlagt som skoleveg og viktig turveg. Som det er påpekt ved 1. gangsbehandling skal det tas hensyn til barn og unges interesser ved regulering. Veien skal derfor utformes slik at trafiksikkerhet for barn og unge forbedres og ivaretas i størst mulig grad. Planen legger opp til at tungtransport reduseres, i tillegg til at fortau og fotgjengerfelt skal oppføres innenfor planområdet. Barn og unges interesser blir sikret gjennom foreslåtte trafiksikkerhetstiltak.

#### Naturmangfold

Området er allerede bebygd og det er ikke kartlagt naturtyper eller dyrearter innenfor planens avgrensning. Planforslaget åpner for fortetting og utvidelse av byggegrunn og vurderes følgelig ikke å ha konsekvenser for naturmangfoldet i området.

#### Friluftsliv

Gunnar Bergs vei går gjennom planområdet, og er hovedferdselsåren fra sentrum over Svinøya, og ut til Kuba og moloen. Kuba og Kjeøya som ligger nord og sør for planområdet, er kartlagt som svært viktige friluftslivsområder av Nordland fylkeskommune. Disse områdene er et av få relativt bynære friluftsområder med strandsone, og brukes mye både av lokalbefolkningen og turister. Fiskehjellene, moloen og fiskerkona er kjente attraksjoner som mange besøker, og for å få tilgang til dette området må man ferdes gjennom industriområdet til Selstad.

For å ivareta og styrke friluftstinteressene videre ut på Svinøya, skal det derfor etableres fortau og fotgjengerfelt i planområdet langs Gunnar Bergs vei. Fortauet er i utgangspunktet del av kommunalt planarbeid, men er omtalt siden oppstartsmøte for behandling av denne planen. Nå inkluderer også denne planen fortau slik at begge planene kommer til å samsvare etter vedtak, og inkluderingen av fortau sørger for at myke trafikanter kan ferdes tryggere

gjennom industriområdet til Selstad.

### Kulturminner

Området er allerede bebygd og det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er usannsynlig at det finnes eller kommer til å dukke opp kulturminner under anleggsarbeidene, men man minner uansett om den generelle aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

### Landbruk

Det finnes ingen landbruks- eller skogbruksinteresser innenfor planområdet.

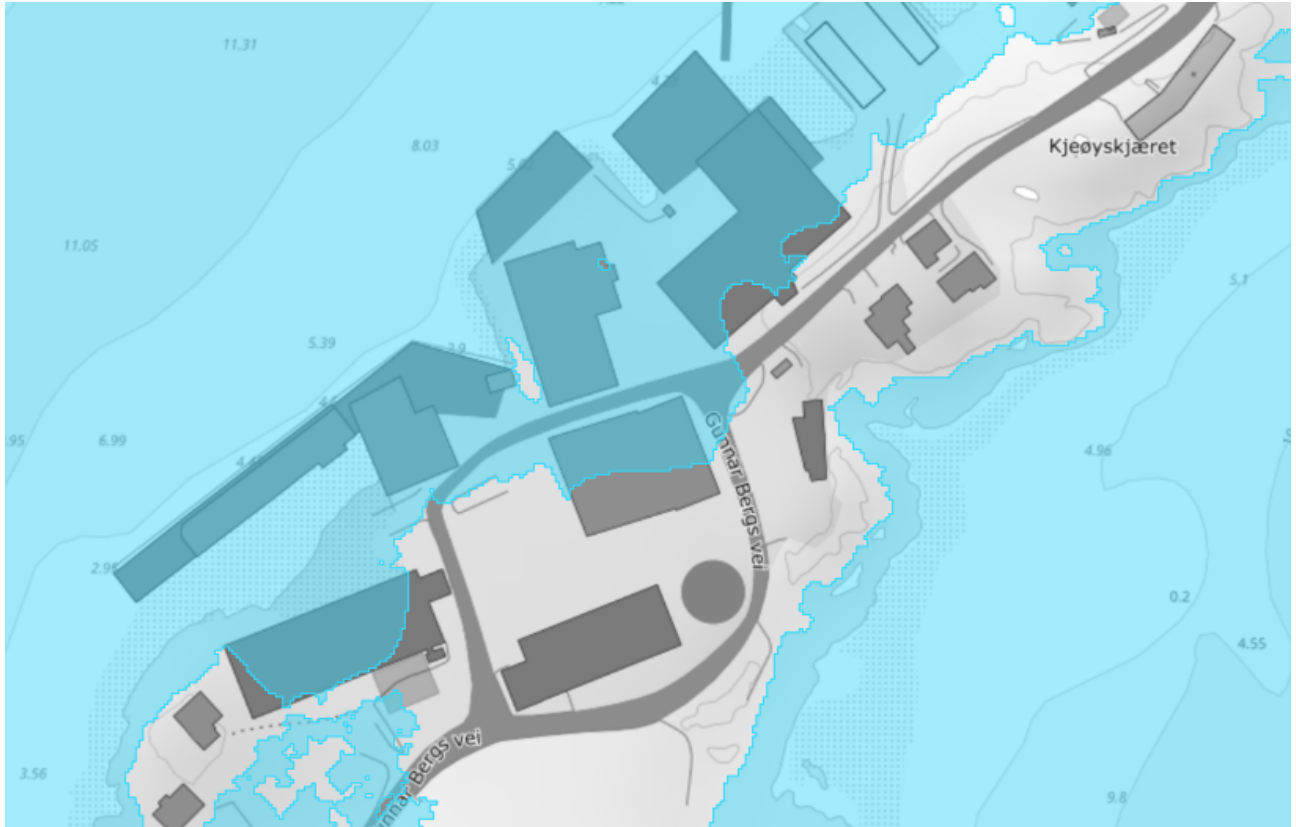
### Naturfare

Området er utenfor aktsomhetsområde med fare for snøskred, flomskred, jordskred eller steinsprang (NVE atlas). Planområdet ligger forholdsvis lavt og vil bli berørt av havnivåstigning.

For byggverk i flomutsatt område skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom etter tabellen TEK17, dvs. sikkerhetsklasse S2 og største nominelle årlige sannsynlighet 1/200. Industribygg regnes som sikkerhetsklasse 2. Lagerbygg med lite personopphold kan inngå som S1. Da brukes 1/20 som største nominelle årlige sannsynlighet.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget, dette fordi bestemmelsene ikke ivaretok hensynet til stormflo i tilstrekkelig grad. Ved revidering av bestemmelsene som sikrer tilstrekkelig kotehøyde for byggegrunn til nye installasjoner, frafalt innsigelsen. Planen vurderes derfor å være tilstrekkelig sikret for liv, helse og materielle verdier ved fremtidig stormflo.

Det vises til vurdering av stormflo på side 9 og 17 i planbeskrivelsen.



Figur 4 Fremtidig havnivå ved stormflo, 200-års stormflo

## Teknisk infrastruktur

Forslagsstiller har ikke tatt for seg problemstillinger knyttet til overvann som er belyst ved 1. gangsbehandling. Overvann er kort nevnt i ROS-analysen som et tiltak som ikke vurderes ettersom overvann skal ledes ut i sjøen.

Den belyste problemstillingen fra 1. gangsbehandling gjelder mulig forurensning ettersom det befinner seg et vaskeri innenfor planområdet. Det lagres kjemikalier som brukes i vaskeriet, og som potensielt kan havne i overvann og ledes videre ut i sjøen. Ettersom temaet ikke er belyst, har vi inkludert fellesbestemmelser som skal sikre at kjemikalier ikke lagres i aktsomhetsområde for stormflo.

Etablering av kai medfører at pumpestasjon for ferskvann må flyttes, og det foreligger to forslag til hvor denne kan plasseres. 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. Hvor pumpestasjonen plasseres, avklares i byggesak.

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.

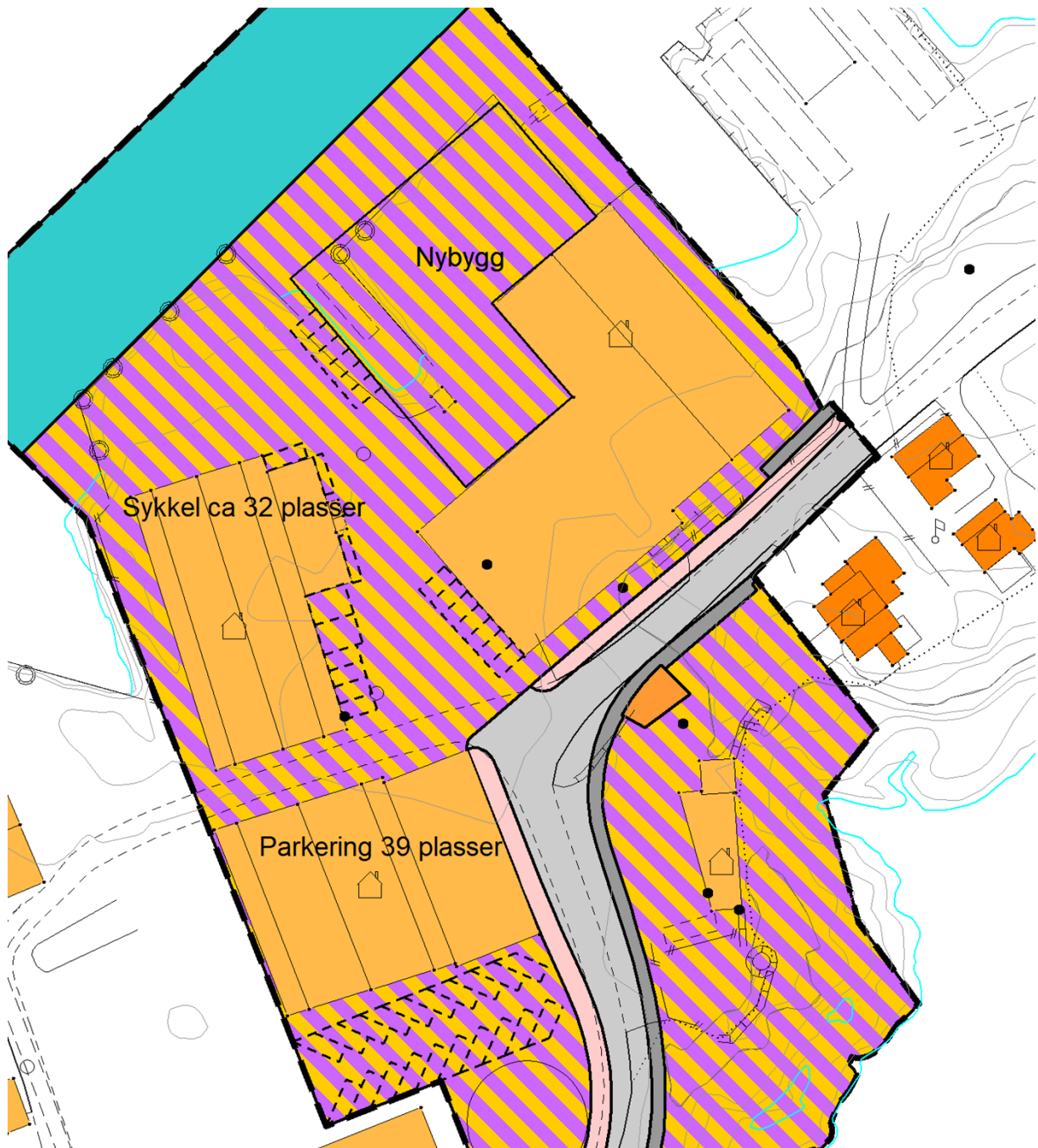
Tilgang til vann og slukkevann vurderes som tilstrekkelig.

## Trafikk

Det legges opp til en mulighet for 39 parkeringsplasser til bil innenfor planområdet. I utgangspunktet er kravet til parkeringsplasser i henhold til kommunedelplanen satt til sum av bruksareal, noe som i dette tilfellet medfører over 60 parkeringsplasser. Forslagsstiller påpeker at det kun legges opp til utvidelse av bruksareal, og ikke flere arbeidsplasser, og dermed er det ikke hensiktsmessig med 60 parkeringsplasser for de 30 ansatte i bedriften.

I utgangspunktet var det lagt opp til 32 parkeringsplasser, men fagavdelingen har bedt om at dette utvides, da man ikke uten videre er enige i at oppføring av et nybygg på 1 600 m<sup>2</sup> bruksareal, ikke kan medføre vekst i antall ansatte. I tillegg må det i tilstrekkelig grad legges til rette for eventuelle besøkende til bedriften. Fagavdelingen er tilfreds med de 39 plassene det er lagt opp til, som kan betjene besøkende og potensiell vekst.

Som forslagsstiller påpeker, er det per nå ikke mulig å realisere de 20 plassene som er tegnet inn sør i planområdet i figur 5. Dette området brukes til utflytende lagring av bedriften. Vi minner om at forslagsstiller har ansvaret for at et tilstrekkelig antall parkeringsplasser er opparbeidet innenfor planområdet i tråd med planbestemmelsene.



*Figur 5 Illustrasjonsplan, nybygg og planlagt parkering*

Intensjonen med å oppgradere Selstads eksisterende kai, er at større skip kan legge til direkte hos Selstad fremfor å legge til i Havneterminalen i Svolvær, som er en kommunal havn. Dagens metode medfører at leveranser transporteres med tungtrafikk gjennom sentrum og over Svinøya, noe som byr på trafikale utfordringer ved flere steder langs veien ut til Selstad. Når større skip kan legge til direkte hos forslagsstiller, medfører dette en vesentlig reduksjon i tungtrafikk over Svinøya, som gjør at de trafikale utfordringene reduseres.

Helt siden oppstartsmøte har det kommet tydelig frem at hensynet til myke trafikanter skal ivaretas, og det må sikres fortau gjennom området. Forslagsstiller har stått på at dette er et kommunalt prosjekt, og det kan ikke gis rekkefølgekrav til fortauets del av Selstad sin plan, ettersom det ikke er tilstrekkelig sammenheng mellom foreslått rekkefølgekrav, og planlagt utbygging. I saksbehandlingen og dialog mellom fagavdeling og plankonsulent, er det fra forslagsstillers side vist til en høyesterettsdom fra mai 2021. Se vedlegg *Rekkefølgekrav – sak HR*. Dommen handler om hvorvidt kommunen har rett til å stille

rekkefølgebestemmelser for utbygging jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 gir kommunen hjemmel til å gi rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan:

*«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold... krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg ...transport og vegnett, ... mv. er tilstrekkelig etablert.»*

Spesifikt handler dilemmaet om at kommunen og forslagsstiller ikke er enige om hvilke krav som skal settes for opparbeidelse av fortau o\_FO1 og tilgrensende vegareal. Kommunen vil gjennom rekkefølgebestemmelsene sikre at fortau o\_FO1 og deler av o\_VEG opparbeides av forslagsstiller, gitt den planlagte utbyggingen på denne delen av eiendommen, før brukstillatelse kan gis.

Forslagstiller mener at kommunen går for langt med å sette rekkefølgebestemmelse for fortau og veibane i den østlige delen innenfor planområdet, all den tid forslagstiller legger til rette for at tungtrafikk til området kan reduseres ved å bygge ut kaianlegget. I tillegg bestrider de flere av kommunens vurderinger av trafikk i området, formålet med utbyggingen, og utvidet behov i fremtiden.

Vi viser til vedlagt skriv *Forslagsstillers vurdering av rekkefølgebestemmelser*.

Vi er enig med forslagstiller i at det kun kan stilles krav om rekkefølgetiltak for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen. Men vi er uenige med forslagstiller om at det ikke er behov i dag og at det vil oppstå et behov i fremtiden når planen bygges ut.

Dagens situasjon er krevende for myke trafikanter. For det første finnes det ikke et fortau eller annet egnet tilbud for gående, og for det andre er det uklare grenser mellom industriareal og vei. Utstyr lagres i veibanen og det er mye interntrafikk i området, som gjør hele situasjonen enda mer krevende og uoversiktlig. Det er altså et tydelig behov for å etablere fortau innenfor planområdet.

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av utbyggingsvolum. Antall ansatte og aktivitet ellers innenfor industriområdet vil kunne økes, og det legges ut ifra alle faktorer opp til vekst for bedriften. Det stilles krav til flere parkeringsplasser for både kunder og ansatte. Gjennom planlegging skal det legges til rette for at flest mulig vil kunne gå eller sykle til arbeidsplassen osv. Per i dag er det, som sagt, ikke gangadkomst til området. Utvidelse av aktivitet forsterker behov for å legge til rette for gående. Kommunen vurderer at fortau er den beste måten å øke trafikksikkerhet i dette området. Fortau med fortauskant vil skille tungtrafikk, biler og areal for gående på en effektiv måte.

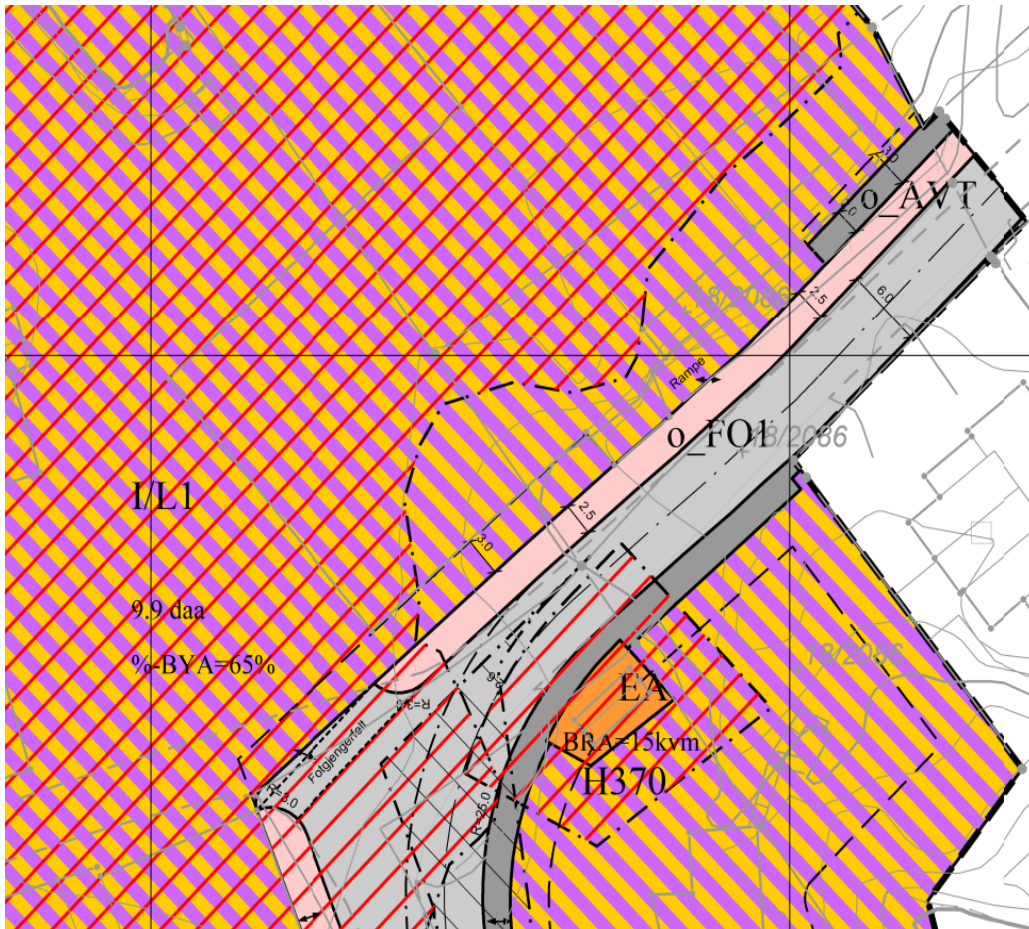
Det er som nevnt positivt at tungtrafikken i området trolig blir redusert gjennom planen, men trafikksikkerhetsutfordringene blir ikke mindre av den grunn. Dette er kun en liten faktor i den utflytende trafikksituasjonen man har på industriområdet, og all annen ferdsel i området vil enten forbli lik, eller økes i tråd med utviklingen av bedriften.

Veibanen skal opparbeides med vegbredde på 6 (minimum 5,5) meter slik som vist på plankart, i henhold til vegnormal. Utforming som er foreslått minsker faren for at lastebiler stanser i bakken på glatt vinterføre. Det er med andre ord et reelt behov for å bygge veien. Foreslått utbygging, som innebærer et større utbyggingsvolum, vil bare forsterke dette behovet. Behovet vil være der uavhengig om antall turer tungtransport reduseres. Det vil fremdeles være behov for adkomst for tyngre kjøretøy til industriområdet.

Vi understreker at en reguleringsplan skal legge opp til fremtidig arealbruk, og det er dermed nødvendig å se på hvilke behov den planlagte utbyggingen kan utløse og hvilke konsekvenser den får.

Se vedlegg *Vurdering av rekkefølgebestemmelser* for kommunens fullstendige vurdering.

Videre har vi ikke stilt rekkefølgekrav til resterende vegareal og o\_FO2, ettersom det ikke er planlagt tiltak i denne delen av planområdet, og samme behov ikke utløses. Dette veg- og fortausarealet skal etableres i kommunal regi etter plan for *Fortau Svinøya* er på plass. Veg- og fortausarealet innenfor hele planområdet blir offentlig, og all drift og vedlikehold skal ligge hos kommunen.

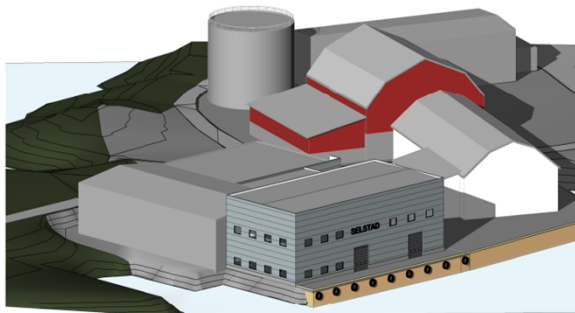


*Figur 6 Veg- og fortausareal i nord*

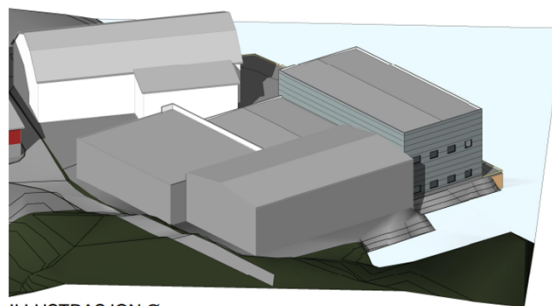
Fortausarealene skal opparbeides i to partier, med fotgjengerfelt over internkrysset i planområdet. Fotgjengerfeltet blir omtrent 11 meter langt, noe som ikke er ideelt, men gitt de utflytende forholdene i krysset, og optimal løsning for videre fortau, er dette ansett som det beste alternativet. Fortauet skal ha en bredde på 2.5 meter i nordre del o\_FO1, og videre blir det 3 meter bredt langs o\_FO2.

### Byggeskikk

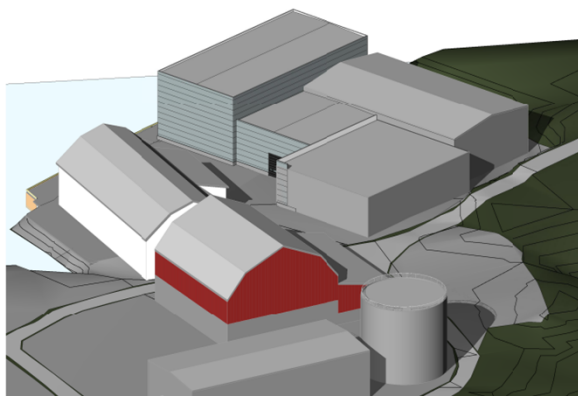
Det vises til illustrasjonsplan i figur 7 for ny bebyggelse. Utvidelse av kai ser man i gult, mens ny bygningsmasse er tegnet i svak blåfarge. Den nye bygningsmassen medfører litt mindre utsikt mot vest/nordvest for nabohus. Det nye bygget er 3 meter høyere, men plassert bak eksisterende industribygning i forhold til nabohusene. Eksisterende bebyggelse ligger i tillegg veldig nære nabohusene, og silhuettvirkningen av den nye bebyggelse vil dermed være minimal. Dette vil ikke være en vesentlig konsekvens da det fra før av er dårligst utsikt i denne retningen.



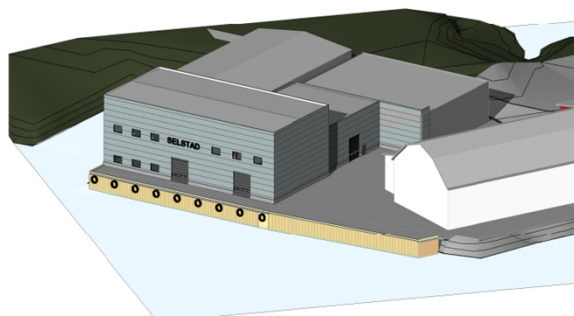
ILLUSTRASJON N



ILLUSTRASJON Ø



ILLUSTRASJON S



ILLUSTRASJON V

*Figur 7 Illustrasjonsplan for planlagte tiltak*

Fra andre deler av sentrum vil området fremdeles fremstå som et industriområde, uten at den nye bebyggelsen endrer nevneverdig på landskapsbildet eller siktlinjer. I tillegg vil det føres en nøytral fargebruk og fasaden av ny bebyggelse vil deles opp, slik at ny bebyggelse ikke får noen virkninger på omkringliggende bebyggelse eller utsikt.



*Figur 8 Ny bebyggelse sett fra sentrum, flere illustrasjoner finnes på side 19 - 23 i planbeskrivelsen.*

Vannforskriften § 12

Forskriften omhandler hvordan ny aktivitet eller nye inngrep skal vurderes når tilstandsklassen i en vannforekomst forventes å bli forringet eller at miljømålene ikke nås. Vurderingen etter vannforskriften § 12 suppleres blant annet av de alminnelige bestemmelsene om bærekraftig bruk av naturmangfoldloven 7 kapittel II.

Det er ikke gjort noen konkret vurdering av forskriften fra forslagsstiller utover at *«overvann skal ledes utenom eksisterende ledningsnett til eksisterende flomveier med utløp i sjøen. Vannforekomsten vurderes ikke berørt av planforslaget.»*

Planområdet berører vannforekomst Svolveær 0364000030-3-C, med moderat økologisk potensial, dårlig kjemisk tilstand. Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet, og ledes videre ut i sjø.

Vi viser til kapittel om teknisk infrastruktur inkludert overvann. Tiltak må gjennomføres/sikres slik at kjemikalier ikke blandes med overvann og videre med sjøvann. Det er dermed inkludert fellesbestemmelser under punkt f) og g), som sikrer at eventuelle tiltak og bruk i området ikke påvirker vannforekomsten.

### Forurensning og støy

Ettersom området har vært brukt til industriformål og verksted i lang tid, kan det ikke utelukkes at det er forurenset grunn i området, selv om det ikke er kjente forekomster av forurenset grunn på land. Det kreves grunnundersøkelser før tiltak kan settes i gang, som er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Svolveær havn er sterk forurenset og det er risiko for utslipp av miljøgifter ved pæling og opparbeidelse/endring av fylling. Alle prosesser fra Selstad AS sin produksjon går ifølge forslagsstiller i lukkede anlegg.

Ved tiltak i sjø kan forurensete sedimenter i sjøgrunnen virvles opp og transporteres og dermed være en kilde til forurensning. Nye tiltak som berører sjøgrunn, skal i henhold til kommuneplanen alltid ha en tiltaksplan som utføres slik at miljøgifter ikke spres. jf. *«Forurensningsloven § 11 (særskilt tillatelse til forurensete tiltak). Dette betyr at forurensningsmyndigheten etter søknad kan gi tillatelse til virksomhet som kan medføre forurensning».*

Det er inkludert bestemmelser for å sikre at spredning av miljøgifter og annen forurensning forekommer.

For boligbebyggelsen i området vil støynivået senkes som følge av at det blir mindre tungtransport langs Gunnar Bergs vei. Samtidig kan man få ny støy i området, som følge av at flere båter nå får mulighet til å legge direkte til kai hos Selstad. Boligbebyggelsen er dog godt skjermet fra kaia, og det forventes ikke at støy fra båt overskrider det støynivået som allerede eksisterer ved bedriften. Ellers vil støy som til vanlig forårsakes i Svolveær havn av båttrafikken, reduseres ved de kaiene som ikke lenger blir brukt av Selstads partnere.

### Konsekvensutredning – forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, vedlegg I og II

Viser til vedlagt notat *«Notat – Vurdering av om planen krever konsekvensutredning».*

Planen er vurdert til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning.

### **Samlet vurdering:**

Planlagt utbygging er positiv for Selstad sin bedrift som nå får muligheten til å motta flere båter direkte til bedriften. I tillegg får de etablert et nytt lagrings- og brukslokale, som gir større og bedre arbeidsforhold for de ansatte. Planen legger også opp til at det ferdes mindre tungtrafikk fra andre kaier i Svolveær og ut til bedriften, som er positivt for trafikk- og

sentrumsbildet i byen.

Planforslaget er revidert av fagavdelingen for å svare ut problemstillinger belyst av myndighetene og ved 1. gangsbehandling. I tillegg er det inkludert rekkefølgebestemmelser som sikrer at forslagsstiller etablerer fortau og tilstrekkelig vegareal, som står i tråd med den planlagte utbyggingen. Revideringer gjort av fagavdelingen er markert i rødt i planbestemmelsene og planbeskrivelsen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget - Detaljregulering for Kjeøya, PlanID 328. vedtas.

Tommy Stensvik  
kommunedirektør

Jonas Borg  
Arealplanlegger