

## **Planinitiativ for regulering av Roald Amundsens gate gbnr 18/90, Svolvær**

Nøkkelopplysninger:

Plankonsulent er Vindveggen Arkitekter AS. Tiltakshaver er Kyllingmarkgården AS  
Enkelte eiendomsgrenser mot naboeiendommer ser ikke ut til å være koordinatfestet.

Vedlegg:

- Grunnkart, utsnitt av kommunedelplan og regulerings situasjon.
- Skisser/illustrasjoner av mulig bebyggelse.
- Omriss
- Enkel stedsanalyse

### **a) Formålet med planen**

Formålet er å regulere eiendommen som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål, for å tilrettelegge for blokkbebyggelse med tilhørende kjøre- og gangsystemer. Utnyttelsen av arealene avklares som en del av planprosessen.

Tomten ønskes i utgangspunktet regulert til sportshotell for ukesopphold / «selvhushold» eller eventuelt for bolig. Sportshotellet vil kunne være med på å rydde opp i «AirBnB» utleie av private boliger i Svolvær. Det kan også være aktuelt å vurdere deler av bebyggelsen til boligformål. Det tenkes etablert parkeringskjeller under bebyggelsen og at første etasje avsettes til næring / forretning. Planforslaget tenkes utarbeidet i tråd med føringer i kommunedelplan Svolvær.

### **b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Gbnr 18/90 er på ca 0,4 dekar. Ved regulering må man vurdere adkomstforhold. Ny bebyggelse på eiendommen vil generere noe økt trafikk på tilliggende veger. Det vurderes likevel at trafikkøkningen vil utgjøre nokså små ulemper for omgivelsene.

Det antas ikke behov for å ta med andre eiendommer i detaljreguleringen, og tilliggende veger er nylig regulert annen plan. Planområdet grenser til eksisterende sentrumsbebyggelse øst, sør og nord, som vil påvirkes av anleggsarbeidet i fbm. Etablering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse vil påvirke sol- og utsiktsforhold i noen grad. Planprosessen vil avklare mer detaljert hvilke konsekvenser ny bebyggelse på planområdet vil få.

### **c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Området ønskes regulert til sentrumsformål, og evt kjøre- og gangarealer, og grøntarealer, i tråd med gjeldende kommunedelplan. Det er utarbeidet foreløpige illustrasjoner som viser mulig bebyggelse. Foreløpig er dette tenkt benyttet til sportshotell med 38-42 utleie-enheter. Illustrasjonsmaterialet er det samme som dannet grunnlag for innspill til kommunedelplanen, men må ikke oppfattes som et ferdig utviklet prosjekt. Det vil nødvendigvis være endel forhold som må bearbeides og løses i planprosessen.

Tiltakshaver ønsker en robust detaljregulering, med noe formålmessig fleksibilitet til å romme bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, hotell og bevertning.

#### **d) Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Det er illustrert mulig bebyggelse i 5 etasjer i tråd med føringene i kommunedelplanen (alternativ 1). Utnyttelsesgraden for det illustrerte bygget kan ikke beregnes nøyaktig på grunn av upresise grenser, men ser ut til å være på ca. %BYA=90-100%.

#### **e) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Den funksjonelle kvaliteten består i at terrenget i hovedsak er flatt, som gir gode lys- og solforhold for ny bebyggelse. Bebyggelsen kan plasseres uten for store terrenginngrep. Det samme gjelder oppfyllelse av UU. Tomten er allerede ferdig sprengt ut.

Den miljømessige kvaliteten utgjør i hovedsak en utbygging med god beliggenhet, med gangavstand til øvrige deler av sentrum i Svolvær med kollektivknutepunkt, skoler, butikker, tjenestetilbud, fritidstilbud inkl. idrettsanlegg, mv.

#### **f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,**

Utbygging av eiendommen vil stramme opp inntrykket av kvartalet. Det er skissert et bygg som følger opp kommunedelplanens intensjoner om sentrumsbebyggelse med effektiv utnyttelse. En utvikling av eiendommen vil binde kvartalet tettere sammen med omgivelsene. Dette bygget vil kunne bli et «signalbygg» for kvartalet, og bli et tilskudd til kombinasjonen av eldre tradisjonelle bygg lengre bort i gata og «en ny tid som er godt i gang» i sentrum av Svolvær.

#### **g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan avsatt til sentrumsformål. Eiendommen er uregulert i og med at reguleringsplan for Skjæret / Vorsetøya ble opphevet som følge av vedtaket av gjeldende kommunedelplan. Eiendommen grenser til detaljregulering for Sivert Nilsens gate 13, vedtatt 30.03.2020. Det er ikke andre planarbeider som berører planområdet.

#### **h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Ikke som man kjenner til.

#### **i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det vil som en del av planarbeidet kunne bli aktuelt å utrede trafikkforhold, støyforhold, kapasitet på vann- og avløpssystem i området, samt forhold til havnivåstigning som vil bli lagt til grunn for planleggingen og utbyggingen. Det skal videre utarbeides en ROS-analyse i fbm. reguleringen.

#### **j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

De vanlige offentlige organene, naboer, gjenboere o.a. som kommunen formidler med adresselister.

**k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Vågan kommune har interesse ift. tiliggende veger. Naboer og andre berørte vil bli varslet på vanlig måte.

**l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

Planen vil være i samsvar med overordnet plan. Den omfattes ikke av KU-forskriften.

Lillestrøm, 25.06.2021