

Oppdragsgiver: Purkholmen AS  
 Oppdragsnavn: Detaljregulering Purkholmen, Svolvær  
 Oppdragsnummer: 618517-01  
 Utarbeidet av: Sigrid Rasmussen  
 Oppdragsleder: Sigrid Rasmussen  
 Dato: 02.03.2022  
 Tilgjengelighet: Åpent

## Notat : forhold til byplanen- formål og høyder

### Innhold

1. Formålsgrense .....	2
1.1. Beskrivelse av forhold til Byplanen.....	2
1.2. Arealer i prosjektet i forhold til Byplanen .....	4
1.3. Fordeler med å utfordre formålsgrensen .....	5
1.4. Ulemper med å utfordre formålsgrense .....	6
2. Byggehøyder.....	6
2.1. Beskrivelse av forhold til Byplanen og høyder.....	6
2.2. Høydebestemmelser i Byplanen.....	9
2.3. Definisjon av møne- og gesims ihht Direktorat for byggkvalitet .....	10
2.4. Fordeler med å utfordre maksimalt anbefalt høyde .....	11
2.5. Ulemper med å utfordre maksimalt anbefalt høyde .....	11
3. Konklusjon .....	12

### Versjonslogg:

01	02.03.22	Nytt dokument	SR	EK
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

# Bakgrunn

Hovedutvalg for miljø, plan og næring (MPN) i Vågan kommune vedtok den 19.05.21 at innlevert planinitiativ for Purkholmen, datert 19.10.20, skulle stoppes fordi prosjektet i for stor grad var i strid med nylig vedtatt Byplan for Svolvær, vedtatt 27.01.20. Utvalget var positivt til at det fremmes en revidert versjon av prosjektet, i tråd med Byplanen.

Asplan Viak AS har nå, på vegne av Cetho AS, levert inn et revidert planinitiativ for samme område, datert 06.12.21. Hovedkonseptet i prosjektet er opprettholdt som i forrige innlevering, men bebyggelsen er redusert i høyde og volum. Også antall boenheter er redusert. Prosjektet er nå tilnærmet i tråd med Byplanen, men utfordrer fortsatt Byplanen noe på to områder:

1. Formålsgrense går noe utenfor byggeformål i vedtatt Byplan mot nordvest og nordøst
2. Det åpnes for at maksimal byggehøyde for ett bygg kan gå 2,5 m over anbefalt byggehøyde dersom samme bygg går tilsvarende mye under maksimal byggehøyde. Dette grepet foreslås ikke for å oppnå ekstra utnyttelse eller boliger, da det kun medfører en høyere øverste etasje. Dette er kun et arkitektonisk virkemiddel. Øvrig bebyggelse er betydelig under maksimal byggehøyde.

I dette notatet vil vi argumentere for hvorfor vi mener det er riktig å utfordre Byplanen på disse to områdene.

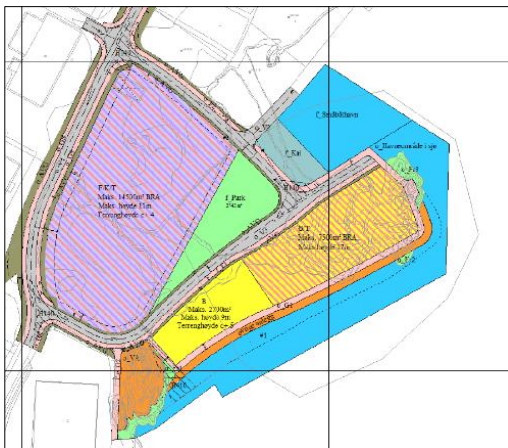
## 1. Formålsgrense

### 1.1. Beskrivelse av forhold til Byplanen

I vårt forslag til prosjekt for Purkholmen har vi valgt å trekke bebyggelsen noe utenfor formålsgrense i Byplanen mot nordvest og nordøst. I Byplanen er formålsgrenser i prinsippet videreført direkte fra gjeldende regulering, med unntak av den ytterste holmen, som inngår i areal avsatt til «ferdsel» i Byplanen.

Gjeldende plan legger opp til en rekke av lavblokker som er orientert nordvest-sørøst. De to sørligste er allerede etablert. Planen åpner for at det kan bygges én til mot nordøst, i 6 etasjer. Denne strukturen gir ingen definert og bevisst utformet avslutning av Purkholmen mot nord; i prinsippet kunne strukturen fortsatt videre nordover hvis det var plass. Den legger også opp til at det siste bygget får en bakside med svalgang mot sentrum.

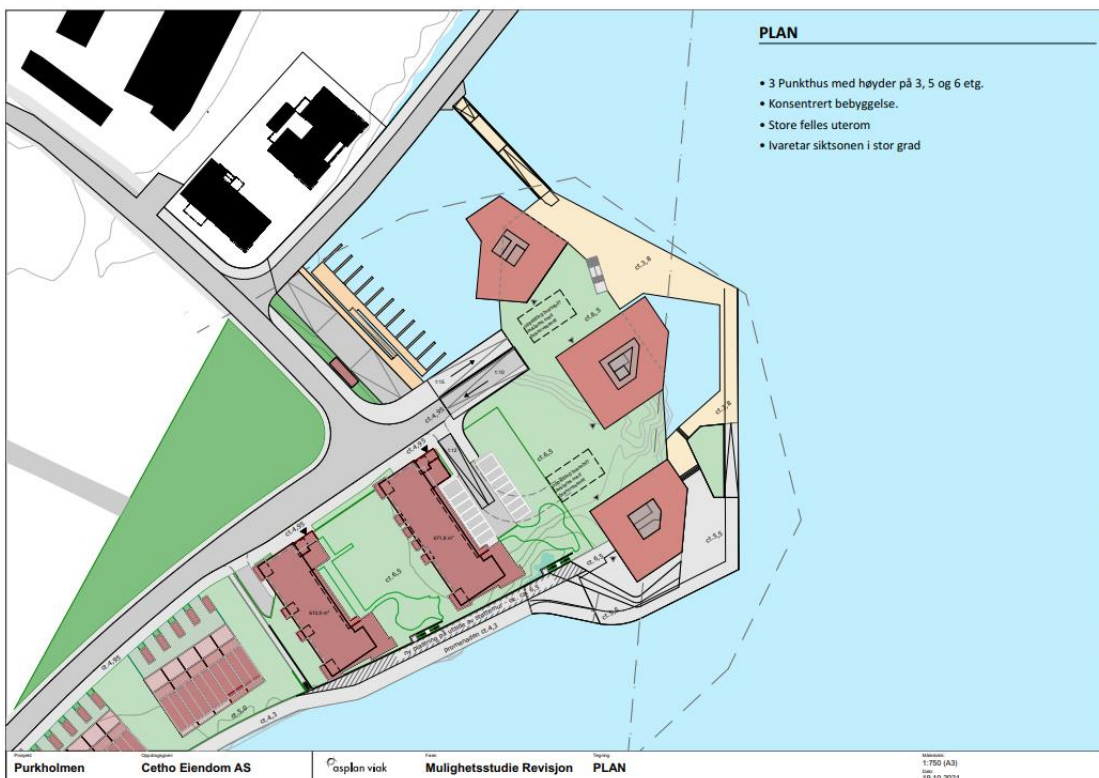
Målsetningen med dette prosjektet er å formgi en god avslutning av Purkholmen som markerer dette som et nes i innseglingen mot Svolvær, og definerer dette som et sted. Bebyggelsen skal ha aktive fasader i alle retninger, slik at alle boligene får utsikt i minst to retninger, og at bebyggelsen får en aktiv henvendelse mot sentrum og innseglinga. God avstand mellom byggene vil gi gode lys- og utsiktsforhold både internt i prosjektet og i forhold til nabobebyggelse i vest. I tillegg er det viktig å opprettholde og videreutvikle offentlig kaipromenade som er tydelig adskilt fra private og halvprivate uterom, gode uterom og småbåthavn.



Gjeldende Byplan



Gjeldende regulering



Situasjonsplan planlagt tiltak

## 1.2. Arealer i prosjektet i forhold til Byplanen

For å vise nøyaktig hvordan planlagt tiltak forholder seg til Byplanen har vi her beregnet følgende arealer:

- Areal av vårt prosjekt som ligger utenfor formålsgrense mot vann i Byplanen, inkl. byggeområde, uterom, promenade og bro (gult på skisse under): **4 163 m<sup>2</sup>**



Samlet areal på land som går utenfor formålsgrense i Byplanen

- Areal av byggeområde vårt prosjekt som ligger utenfor formålsgrense i Byplanen (vist med gult + svart skravur på skisse): **1 442 m<sup>2</sup>**



Byggeområde som går ut over formålsgrense i Byplanen

- I vårt prosjekt er det avsatt 2 475 m<sup>2</sup> til småbåthavn, da den nye broa blir en naturlig grense for havneområdet. Dvs. at areal til småbåthavn er økt i forhold til Byplanen. Areal avsatt til småbåthavn ut over det som er avsatt i Byplanen (vist med gult på skisse under): **541 m<sup>2</sup>**



Økt areal til småbåthavn i forhold til Byplanen

### 1.3. Fordeler med å utfordre formålsgrensen

- Bebyggelsesstrukturen gir en bevisst avslutning av Purkholmen mot nord, og markerer dette neset som et sted.
- Bebyggelsen får aktiv henvendelse i alle retninger, og vil ha en bevisst henvendelse mot innseglinga og sentrum, i motsetning til regulert struktur.
- Utvidelsen gir mulighet for etablering av mer lys og luft mellom blokkene, og dermed bedre boforhold både internt i blokkene og i forhold til uteområdene.
- Offentlig kaipromenade blir gjennomgående, og får en generøs utforming i form av offentlig plass mot nord. Ny bro bidrar til å skape en variasjon langs promenaden. Promenaden ligger på et lavere nivå enn felles privat uterom, og vil derfor ikke bli privatisert.
- Det dannes et godt, generøst og solrikt felles uterom oppå parkeringsdekket sør for de tre nye blokkene.
- Småbåthavna utvides i areal, og får en skjermet utforming omkranset av bebyggelse og ny gangbro som gir økt kvalitet og bedre grunnlag for realisering. Småbåthavna framstår som en utvidelse av eksisterende parkrom i sør, fordi den får en tydelig avgrensning i form av broa.

## 1.4. Ulemper med å utfordre formålsgrænse

- Formålsgrænse utfordrer gjeldende Byplan.
- Utfylt areal og kai vil strekke seg noe lenger ut i vannet enn i dag. Ettersom det uansett ikke er noe ferdsel til sjøs innenfor etablert stolpe, jfr. bilde under, vil ikke dette ha noen negativ konsekvens.



*Foto av dagens situasjon med stolpe som avgrensar ferdsel i sjø*

## 2. Byggehøyder

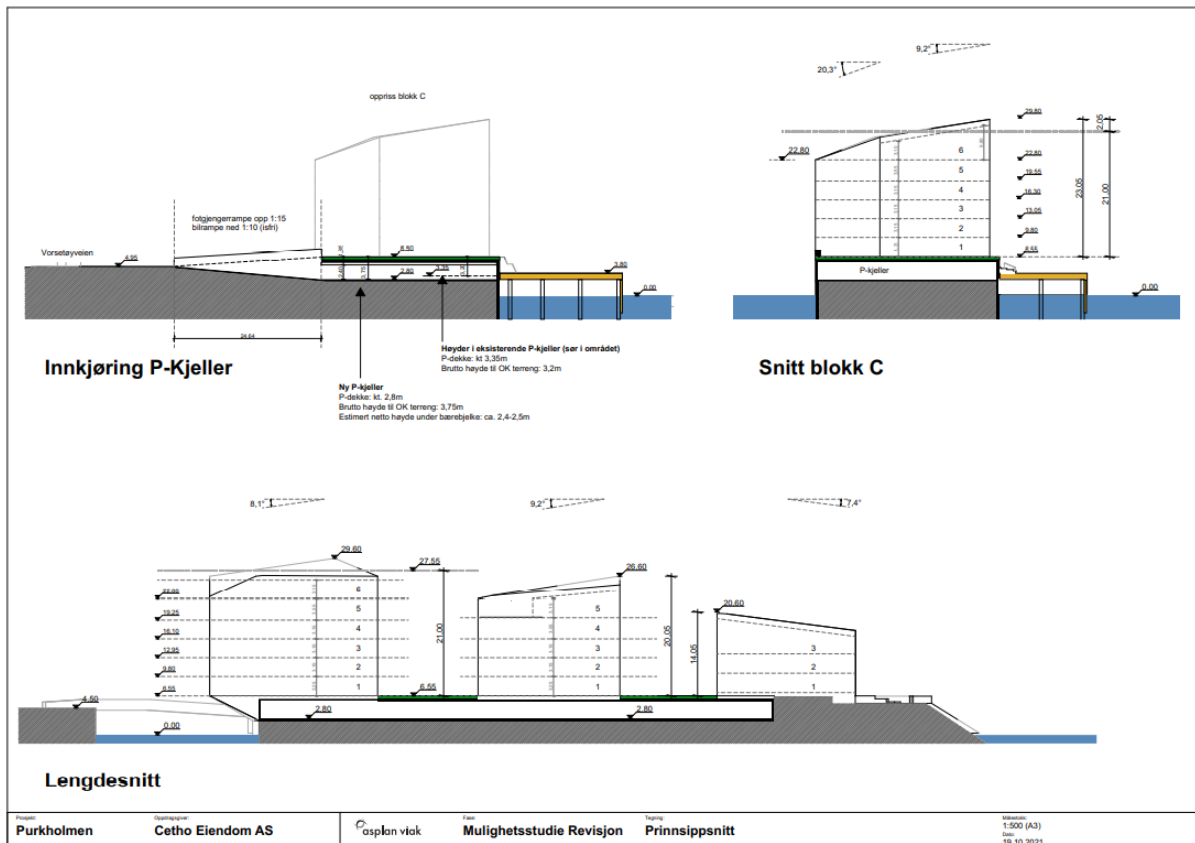
### 2.1. Beskrivelse av forhold til Byplanen og høyder

I dette prosjektet har målsetningen vært å holde oss innenfor høydekravene i Byplanen, samtidig som vi skaper et godt, urbant og stedstilpasset prosjekt med høye arkitektoniske kvaliteter.

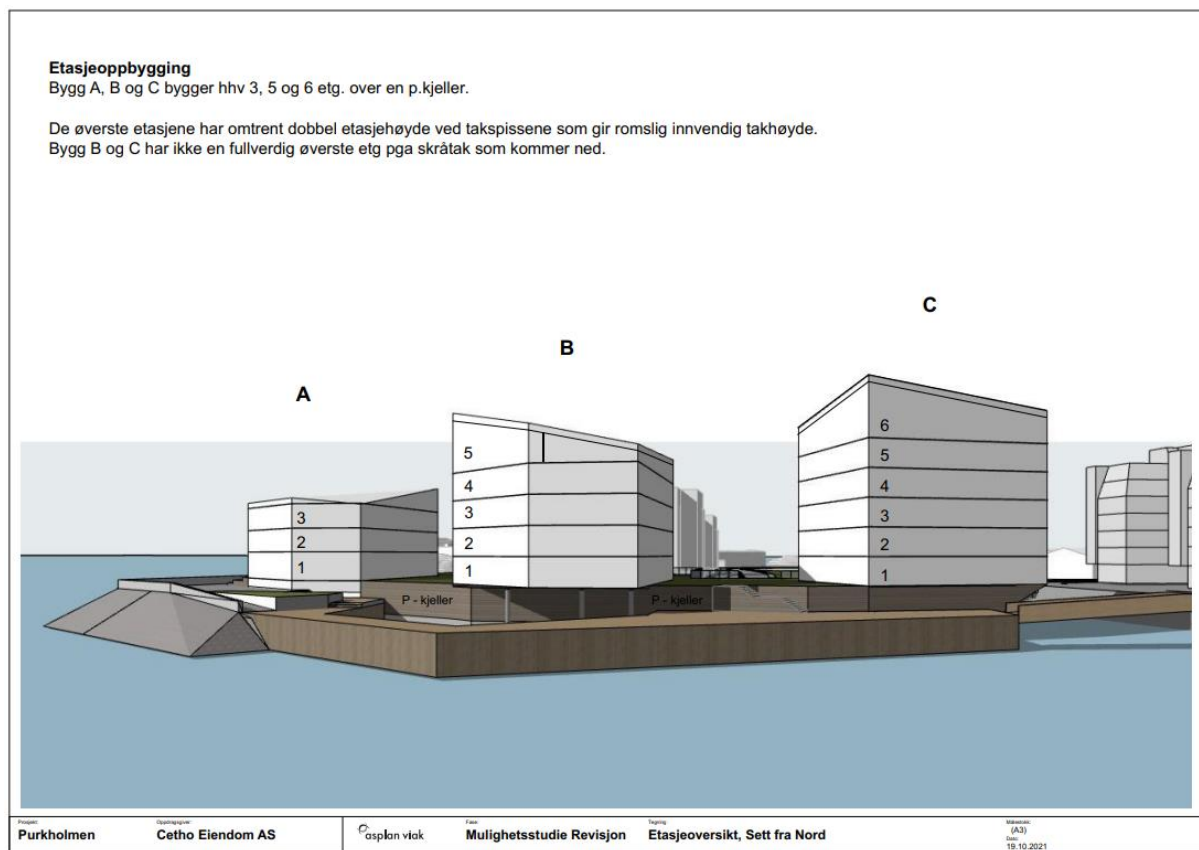
I Byplanen er det ingen juridisk bindende høydebegrensninger for Purkholmen, men det er gitt anbefalinger om maksimal mønehøyde på kote + 21 over planert terreng, som tilsvarer kote + 27,55 over p-kjeller og felles uterom. Samtidig er det rett vest for Purkholmen i gjeldende reguleringsplan åpnet for høyde på kote + 31,2, og i Byplanen er det åpnet for bebyggelse på inntil kote + 35 sør for denne. I tidligere Byplan var det lagt stor vekt på å opprettholde siktlinje fra innseglinga til kirka i sentrum.

Vi mener derfor at det er et godt arkitektonisk grep å bygge lavt i øst, for å ivareta denne siktlinja, samtidig som man bygger gradvis opp mot foreslåtte høyder i vest. Dette gir et mer helhetlig og variert grep enn om man hadde valgt å bygge opptil maksimalt tillatt

byggehøyde i hele prosjektet. Jevn maksimal høyde ville naturligvis gitt betydelig større volum, mer rasjonelt byggeri og lavere byggekostnad, men lavere arkitektonisk kvalitet.



Snitt gjennom prosjektet med anbefalt høyde kote + 21 over p-dekket vist mellom bygg til venstre



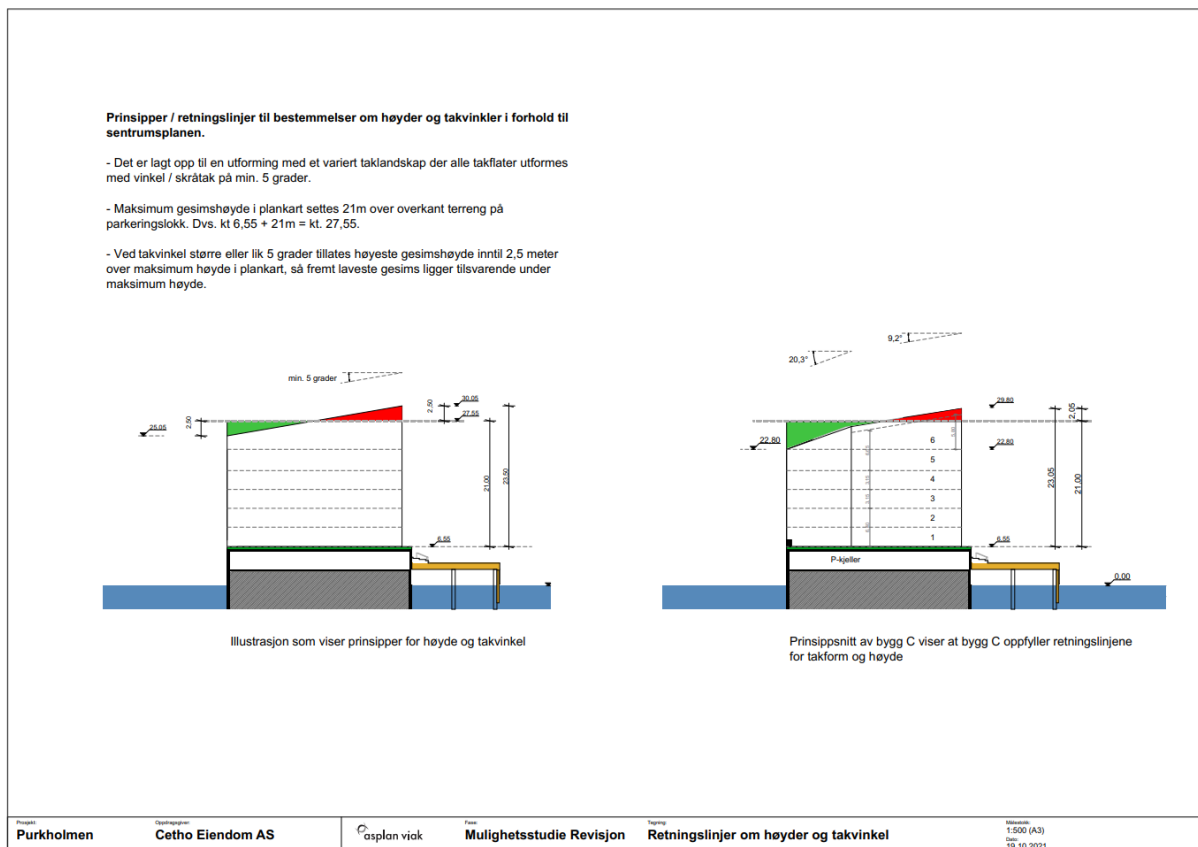
Etasjeoppbygging sett fra nord.

Anbefalt maksimal høyde på kote + 21 over gjennomsnittlig terreng tilsvarer kote 27,55, ettersom bebyggelsen ligger over parkeringskjeller med uterom over. I foreslått prosjekt har vi lagt opp til 3 etg bebyggelse i øst (Bygg A) med kotehøyde 20,5 og maksimal høyde 14,05m over p-dekket. Bygg B, i midten, har maksimal kotehøyde 26,6 og ligger 20,05 over p-dekket. Bygg C har 6 etg og maksimal kotehøyde 29,6, og ligger 23,05m over p-dekket. Det er altså bare en liten del av bygg C som går over anbefalt byggehøyde. Resterende bebyggelse er betydelig lavere. Økningen i høyde gir ingen gevinst i form av økt antall etasjer eller boenheter, det er kun et arkitektonisk virkemiddel.

I framtidig reguleringsplan mener vi at anbefalt byggehøyde på 21 m over p-dekket, dvs. kote + 27,55, som hovedregel kan opprettholdes som i Byplanen. For å åpne for den varierte utformingen vi har vist i dette prosjektet foreslår vi å ha med en bestemmelse om at det tillates at gesimshøyde økes med inntil 2,5 m over maksimalt tillatt høyde, såfremt laveste gesims på samme bygg ligger tilsvarende mye under maksimum gesimshøyde. Illustrasjoner av tiltaket er utformet i tråd med denne bestemmelsen, med maksimal høyde 2,5m over anbefalt maksimal mønehøyde. Dette er en bestemmelse vil har sett brukt i mange tilsvarende urbane prosjekter. Dette fungerer bedre enn å øke den generelle byggehøyden, fordi man da ofte ser at denne maksimale høyden ønskes over det hele for å maksimalisere utnyttelse.



Prinsippet illustreres med grønn og rød farge for arealer under/ over maksimal byggehøyde i prinsippskisse under:



## 2.2. Høydebestemmelser i Byplanen

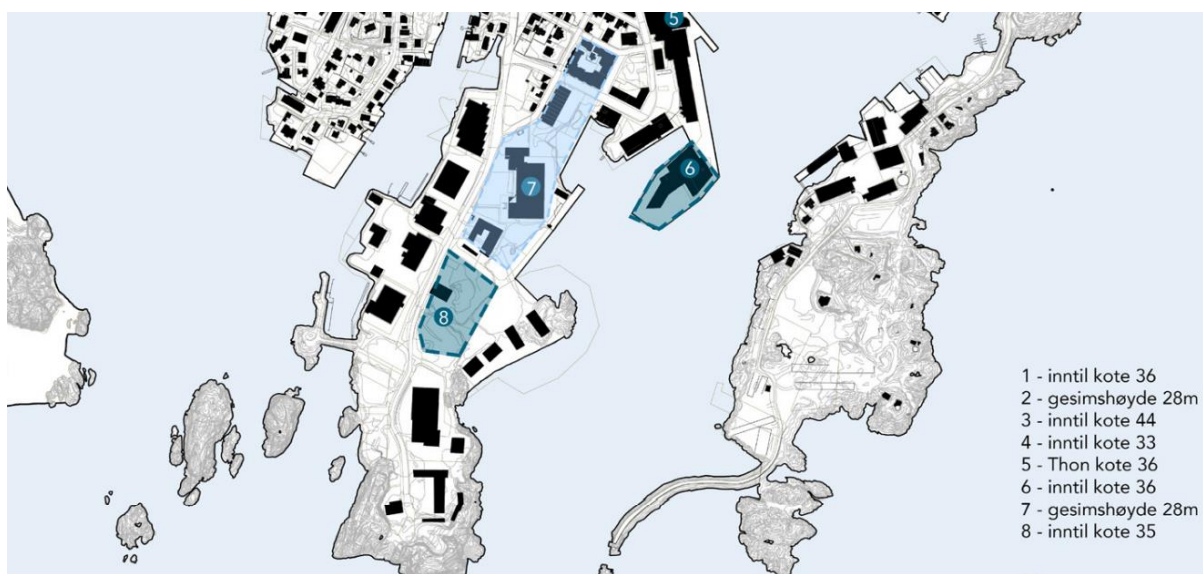
I vedtatt byplan er det avsatt et område med høyere bebyggelse (inntil kote +35 over terreng) vest for Purkholmen, i tråd med prinsippet i tidligere byplan. For Purkholmen er det i (de ikke juridisk bindende) retningslinjene, i vedlegg B, anbefalt maksimalt mønehøyde +21 og maksimal gesimshøyde + 17 over terreng rundt bygget.

I Byplanen er det ikke konkretisert nøyaktig hvilket nivå man måler angitt høyde fra. Også i gjeldende reguleringsplan, PlanID 218, er det i bestemmelse 3.5.3 brukt to motstridende begreper: «bebyggelsen skal etableres i varierende høyder, maks gesimshøyde 17 m fra overkant dekke i parkeringskjeller og ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå». Pga byggenes beliggenhet mot kaifront vil dette bli to ulike beregningsmåter.

I saksframlegg for behandling av Purkholmen i mai 2021 har plansjefen beregnet høyde i forhold til overkant av p-dekket på Purkholmen. Vi har videreført denne beregningsmåten, og vurderer den som riktig. Dette må presiseres i kommende detaljregulering for å unngå uklarheter.

Kombinert bebyggelse og anlegg				
Arealformål og sted	Utnyttelsesgrad	Gesimshøyde / mønehøyde	Gjeldene reguleringsplaner	Andre opplysninger
K4.21		17m (21m)	218 Purkholmen	

Utdrag fra retningslinjer høyde i Byplanen



Utdrag fra temakart høyder fra Byplanen

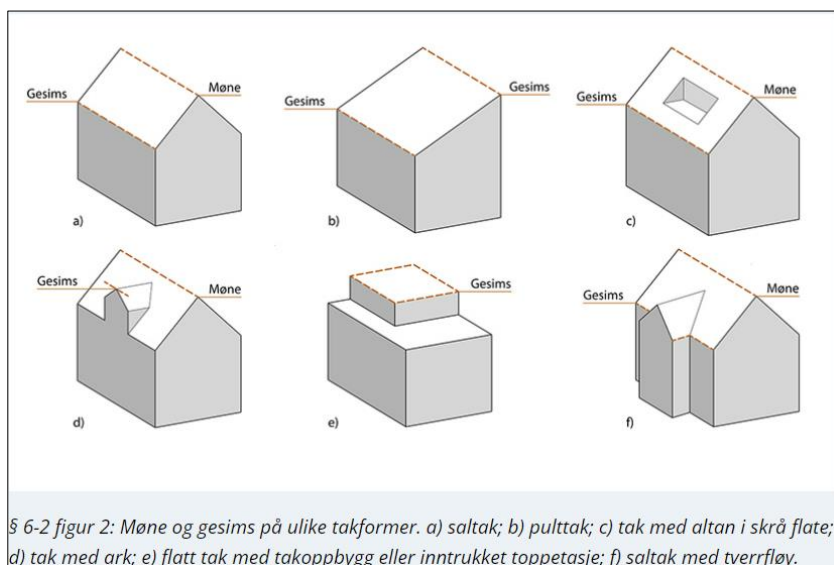
Bestemmelsene § 6.2 byggehøyder og utnyttelsesgrad: «Kommunedelplanen angir rammene til høyder og utnyttelsesgrad for ulike delområder og arealformål. Gjennom de enkelte plan- og byggesakene må krav til byggehøyder og utnyttelse tilpasses den enkelte situasjon nærmere og bymiljøet som helhet. Vedlegg B angir retningslinjer for høyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet.»

## 2.3. Definisjon av møne- og gesims ihht Direktorat for byggkvalitet

I henhold til § 6-2 om høyde gir Direktorat for byggkvalitet følgende definisjon av møne- og gesimshøyde:

(1) Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

(2) Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



Kilde: Direktoratet for byggkvalitet

Vårt prosjekt er illustrert med flere varianter av pulttak, som skal gi en henvisning til omkringliggende fjell. Dette betyr at man etter definisjonen har to gesimser og ingen møner. Ved bokstavelig tolkning kan man derfor bare bygge inntil kote +17 ihht retningslinjene.

Vi tolker det som at intensjonen i planen har vært at maksimal tillatt byggehøyde tillates inntil kote +21, og at man ikke har ment at bebyggelsen må ha saltak. I vårt forslag har vi derfor lagt opp til at den øvre gesimsen forholder seg til høydekrav for møne.

## 2.4. Fordeler med å utfordre maksimalt anbefalt høyde

- Bebyggelsen kan starte lavt i øst, og åpne for siktlinje fra innseglinga til kirka
- Bebyggelsen bygger seg gradvis opp mot vest, mot regulert boligområde (Pål Arntzen) med tillatt byggehøyde kote +31,2, samt areal avsatt i Byplanen med anbefalt byggehøyde på kote + 35. Dette gir en helhetlig løsning.
- Variert, urban og spennende utforming i forhold til hvis man hadde valgt å bygge maksimal byggehøyde, i tråd med anbefaling i Byplanen, på hele området.

## 2.5. Ulemper med å utfordre maksimalt anbefalt høyde

- Høyden utfordrer retningslinjene i Byplanen.

### 3. Konklusjon

Dette prosjektet vil gi Svolvær et nytt og flott boligområde i sentralt strøk, som ledd i ønsket transformasjon av Vorsethalvøya. Prosjektet har en urban karakter samtidig som det er godt tilpasset omgivelsene, og sikrer offentlig tilgjengelighet langs kaifronten.

Utfordring av forsmålgrensene i nordvest og nordøst gir mulighet for en bedre utforming av prosjektet, og har ingen negative konsekvenser.

Justering av byggehøydene vurderes, juridisk sett, å være i tråd med Byplanen. Foreslått justering gir mulighet for å skape ønsket variasjon og spennende arkitektoniske utforming, samtidig som samlet volum holdes nede pga lav bebyggelse i øst. Dette vurderes å kun ha positive konsekvenser for tiltaket og omgivelsene.