

Oppdragsgiver:	Purkholmen AS
Oppdragsnavn:	Detaljregulering Purkholmen
Oppdragsnummer:	618517-01
Utarbeidet av:	Sigrid Rasmussen
Oppdragsleder:	Sigrid Rasmussen
Kvalitetssikrer	Erik Kaufmann
Dato:	06.12.21

PLANINITIATIV OPPSTART DETALJREGULERING PURKHOLMEN NORD, SVOLVÆR

SAMMENDRAG

På vegne av Purkholmen AS ber vi med dette om oppstartsmøte med Vågan kommune i forbindelse med oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for boliger på Purkholmen. Det aktuelle planområdet omfatter nordre del av gjeldende plan for Purkholmen, på eiendom 18/435 inkludert sjøareal samt deler av kommunalt sjøareal i nordvest.

Planinitiativet er justert i tråd med gjeldende sentrumsplan etter at det ble behandlet og avslått i MPN den 19.05.21.

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for tre nye boligblokker langs sjøen med tilhørende vei- og lekearealer samt tydelig offentlig kaipromenade. I gjeldende reguleringsplan er det lagt opp til at det skal kunne oppføres en tredje boligblokk parallelt med de to som nylig er oppført, slik at det blir en «uavsluttet» rekke. Intensjonen er å endre nordre del av gjeldende reguleringsplan for Purkholmen slik at holmen får en tydeligere arkitektonisk avslutning enn regulert bebyggelsesstruktur legger opp til, samtidig som utnyttelse og bokvalitet økes.

2. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

2.1. Planområdet

a) Planavgrensning

Anslått areal for hele planområdet det foreslås varslet oppstart for: ca. 14 daa. Planområdet tenkes avgrenset slik:

- Avgrensning følger eiendomsgrense 18/ 435 i nordøst og øst
- I nordvest og vest følger planen gjeldende formålsgrænse mot offentlig veg o_V2 og o_V3 med tilhørende fortau.
- Avgrensning mot sørvest følger eiendomsgrense mot 18/ 2372.
- Areal sør for eiendom 18/2372, som omfatter ny utfylling for å sikre bebyggelsen mot bølger samt kaipromenade, tas med i planen.



Forslag til planavgrensning ved varsel oppstart vist på kartgrunnlag

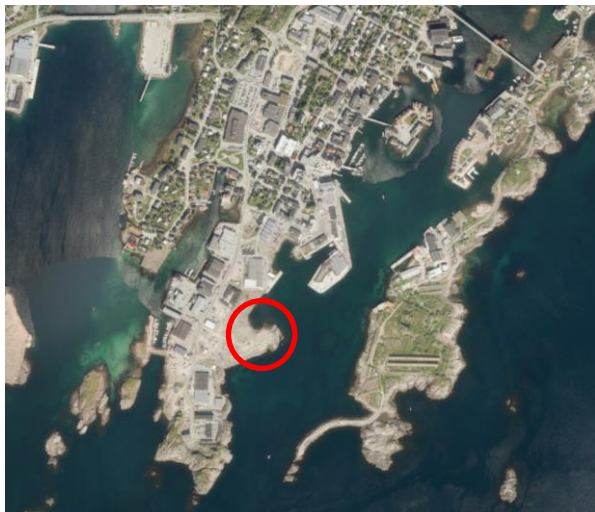


Forslag til planavgrensning ved varsel oppstart vist i forhold til gjeldende reguleringsplan 218 Purkholmen/ Vorsetøya

b) Dagens bebyggelse:

12 rekkehus og 2 boligblokker på Purkholmen, sør for det nye planområdet, er ferdig utbygd. Den sist etablerte boligblokken har baksiden med svalganger mot sentrum i nord. Pga store bølger er eksisterende fylling utvidet med 4 m utenfor boligblokkene i sør.

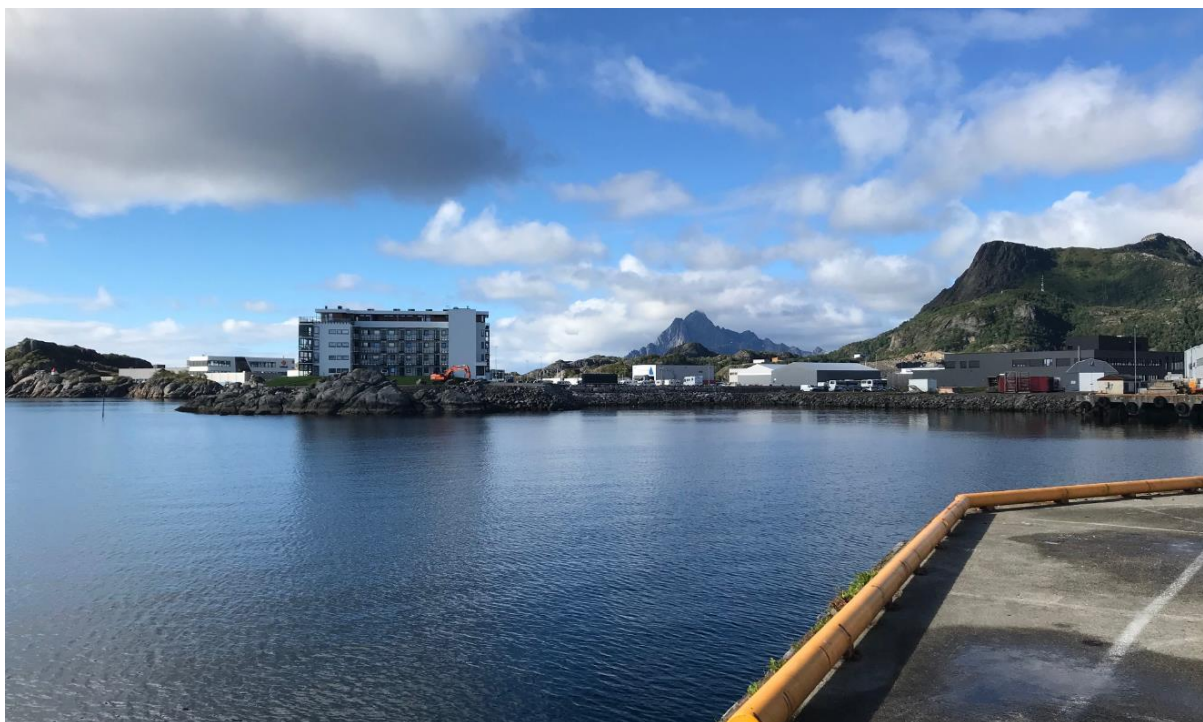
Selve planområdet består delvis av fjell fra naturlig holme, delvis fylling og noe sjøareal. Her finnes, foreløpig, ingen bebyggelse.



Luftfoto med planområdet i rød sirkel (google)



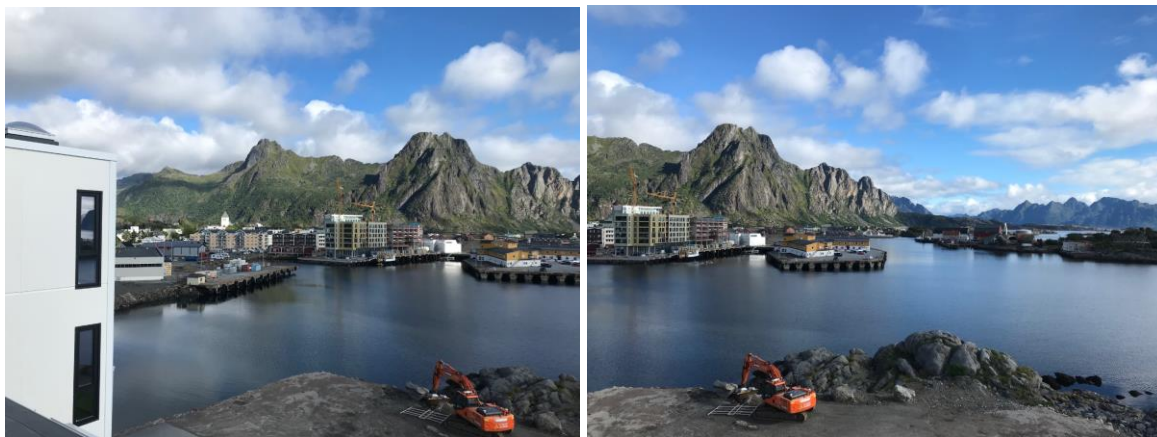
Purkholmen nord i forhold til eksisterende bebyggelse

Bilder datert 27.08.20:

Planområdet sett fra nord (eiendom 18/78). Eksisterende boligblokk har baksiden mot byen.



Fyllingsfront og havnepromenade ved nylig oppførte boligblokker i sør



Utsikt mot sentrum i nord fra øverste etg i nybygd boligblokk sør for planområdet



Utsikt mot sør fra planområdet



Fasade nord av nordligste boligblokk på Purkholmen

c) Naturvern

Utenfor planområdet er det registrert store områder med skjellsand, som i naturbase er angitt som «svært viktig naturtype».



Naturtyper (naturbase, WMS).

Føringer naturvern:

Naturvernområdet ansees ikke å sette premisser for planarbeidet, da det er utenfor eiendoms- og plangrense.

d) Kulturvern

Det er ikke registrert noen kulturminner i tilknytning til planområdet.



Ingen registrerte kulturminner i tilknytning til planområdet (Askeladden).

Føringer kulturvern: ingen.

e) Teknisk infrastruktur

Adkomstveg til Purkholmen er opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vegen er opparbeidet og overtatt av Vågan kommune.

Vann og avløp er lagt i denne adkomstvegen, Vorsetøyvegen, med tilkobling til planområdet både i nord og sør. Overordnet vannledning kommer fra vest, i sjøledning over Osanpollen. Overvann ledes til sjø i søndre del av planområdet.



Ekisterende teknisk infrastruktur ved planområdet. Blå= vannledning, grønn= spillvann, svart= overvann, rosa= hovedveg

Føringer:

I reguleringsarbeidet må det utarbeides VAO plan gjennom dialog med Vågan kommune.

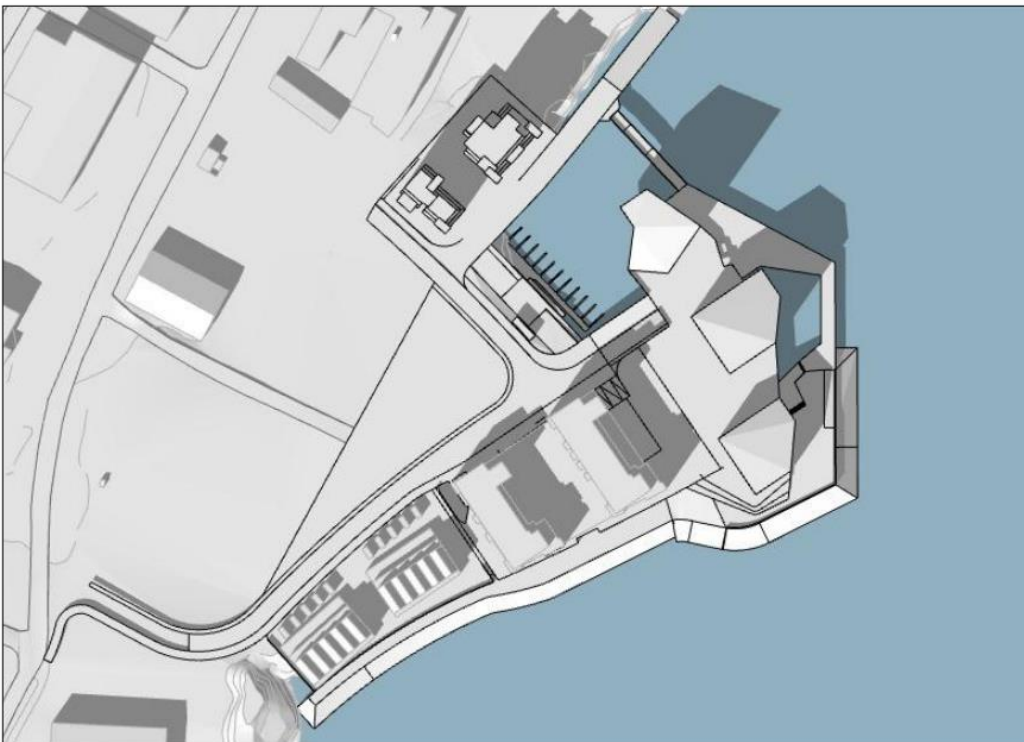
2.2. Virkninger utenfor planområdet

- Planendringen vil medføre at Purkholmen får en mer bevisst arkitektonisk avslutning av neset mot nord, som vil gi en aktiv side mot sentrum og innseiling til Svolvær. Dette vil være positivt for byen med tanke på fjernvirkning.
- Det er i dag realisert 46 boenheter på Purkholmen i tråd med gjeldene reguleringsplan. På den nordlige delen av planområdet, som omfattes av ny plan, tillates det å etablere ytterligere 32 stk. i henhold til gjeldende plan; til sammen 78. Antall boenheter på den nordlige delen økes med ca. 38 stk. i mulighetsstudien i forhold til gjeldende plan, hvor det var rom for etablering av 32 boenheter, og det blir dermed også noe økt trafikk. Totalt åpnes det for inntil 80 boenheter i ny plan. Økt trafikkbelastning vurderes som ubetydelig i forhold til kapasitet på tilgrensende vegsystem. Parkering løses i p-kjeller. Det etableres en ny innkjøring i nord til ny del av p-kjeller, hvilket medfører noe spredning av trafikken til og fra anlegget.
- Byggene vil bli en del av utsikten fra planlagt bebyggelse på nabotomt i nordvest (18/2219), hvor det i pågående planarbeid for Vorseøya, plan 277, er foreslått etablert ny boligblokk. Ny bebyggelse på Purkholmen vil ikke sperre utsikten, det vil bli siktlinjer mot sjøen mellom de nye byggene fra eiendom 18/2219, jfr. illustrasjoner under.

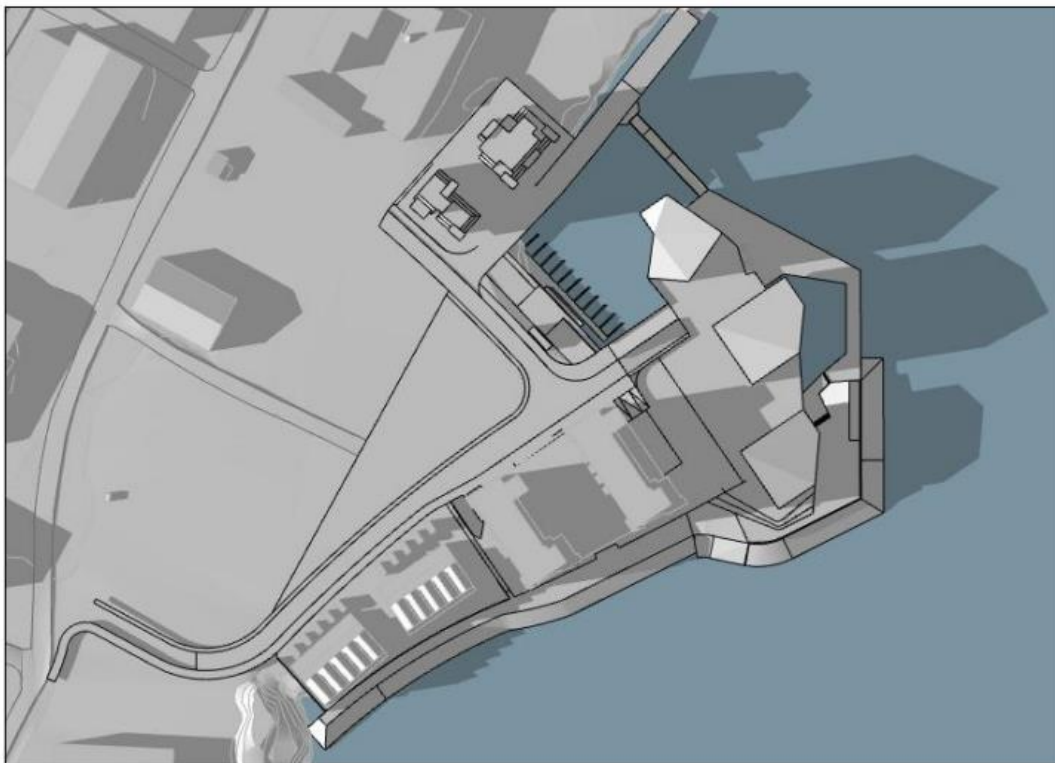
- Pga høyde mot sjøen vil bebyggelsen kunne hente ned vind fra høyere luftlag, hvilket vil kunne medføre turbulens. Dette vil sannsynligvis hovedsakelig ha påvirkning innenfor planområdet.
- Foreslått bebyggelse bygger seg høydemessig opp fra sjøen i øst mot vest, i samsvar med prinsippet i gjeldende byplan, og samordnet med godkjent høybygg på nabotomta (18/2219).
- Foreslåtte bebyggelse vil ikke hindre utsikt fra planlagt blokk på eiendom 18/2219, jfr. illustrasjon under.
- Når det gjelder sol/ skygge vil nybyggene kaste skygge mot sjøen på ettermiddagen. Om morgenen vil noe skygge kastes mot kaipromenade i vest, i en kort periode. Dette vurderes som uproblematisk. Viser til sol/ skyggediagrammer under som illustrerer dette:



20 April 10:00



20 April 15:00



20 April 18:00

Sol/ skygge diagrammer 20. april/ 20. august



20 Juni 10:00



20 Juni 15:00



20 Juni 18:00

Sol/ skygge diagrammer 20. juni



Utsikt mot planområdet fra 5. etg i planlagt bygg på eiendom 18/ 2219

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

3.1. Mulighetsstudie med drøfting av tre alternativer

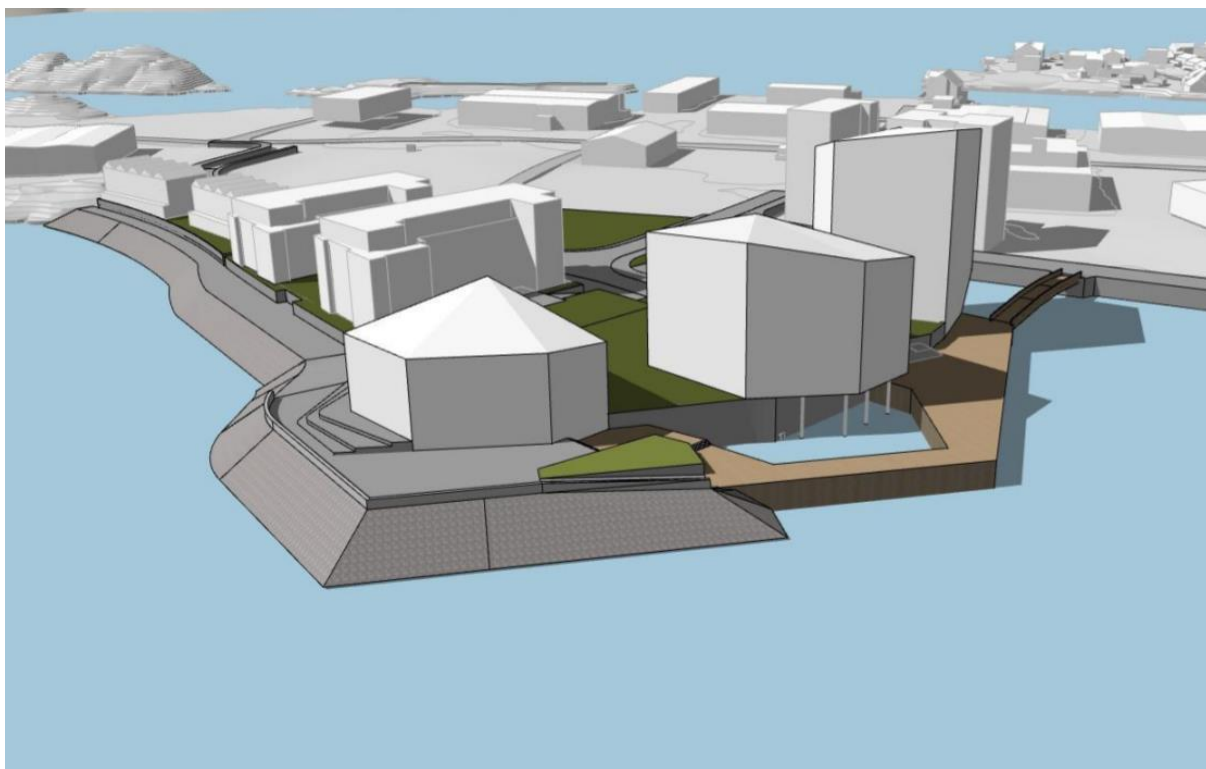
Som grunnlag for valg av overordnet konsept har vi utarbeidet en mulighetsstudie, datert 19.06.19. I mulighetsstudien har vi gjennomført en enkel analyse, oppsummert premisser fra byplanen samt utarbeidet tre alternative konsepter for utvikling av tomte:



Alt 1. Lavblokk «Tindene»

Alt 2 Punkthus «Tunet»

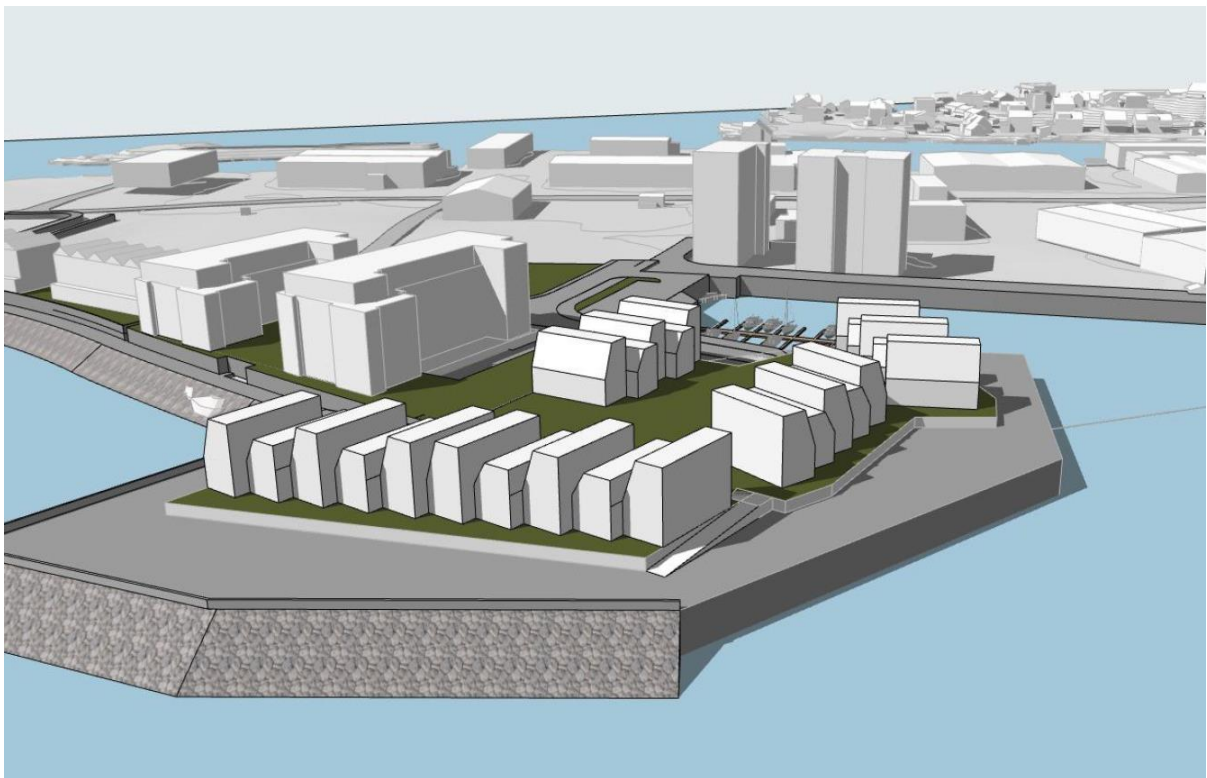
Alt 3. Rekkehus



«Tindene», alternativ 1 (tidlig versjon)



«Tunet», alternativ 2



«Rekkehus», alternativ 3

Etter en drøfting av fordeler og ulemper av de ulike alternativene i mulighetsstudiet konkluderte vi med å gå videre med alternativ 1 «Tindene». Dette fordi alternativet samlet sett gir den beste løsningen pga et kompakt fotavtrykk som ivaretar siktzone til kirka (som var et krav i forrige byplan), samtidig som man oppnår høy utnyttelse og gode kvaliteter i utearealer og boliger. Dette alternativet gir følgende fordeler:

- En flott byform som gir en god og tydelig avslutning av neset og understreker landskapsformen, samtidig som det gir en aktiv henvendelse mot sentrum/ innseiling/ naboer.
- God utnyttelse og bokvalitet
- Ivaretar siktsonen mot kirka, som lå i opprinnelig Byplan for Svolvær
- Stor grad av offentlighet ved havnepromenaden fordi bebyggelsen ikke har private uterom på bakkeplan

Basert på dette har vi videreutviklet alternativ 1, Tindende, som grunnlag for utvikling av detaljreguleringsplan for området. Mulighetsstudien er videreutviklet etter at ny byplan er vedtatt, og etter politisk behandling mai 2021.

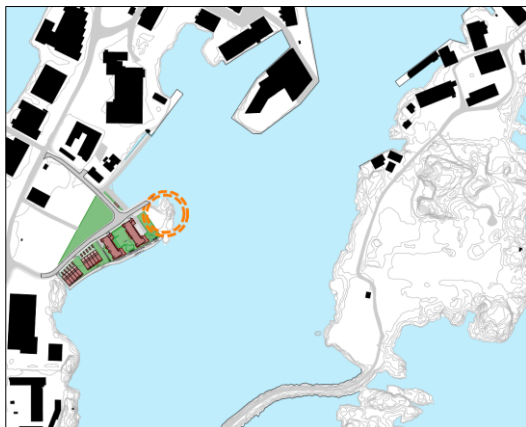
3.2. Overordnet konsept

Intensjonen er å skape en tydelig arkitektonisk avslutning av Purkholmen, slik at området får en klar karakter og det naturlige neset understrekes som landskapsform. Det skal etableres urbane bygg som har en aktiv henvendelse i flere retninger, slik at man får et mangfoldig og godt bomiljø med gode utsiktsforhold, samtidig som bebyggelsen får et aktivt forhold til både sjøsiden, sentrum og nabobebyggelsen. De tre byggene skal ha et samordnet arkitektonisk uttrykk. Det skal etableres offentlig kaipromenade rundt Purkholmen, med bro over bukta med småbåthavn i vest.

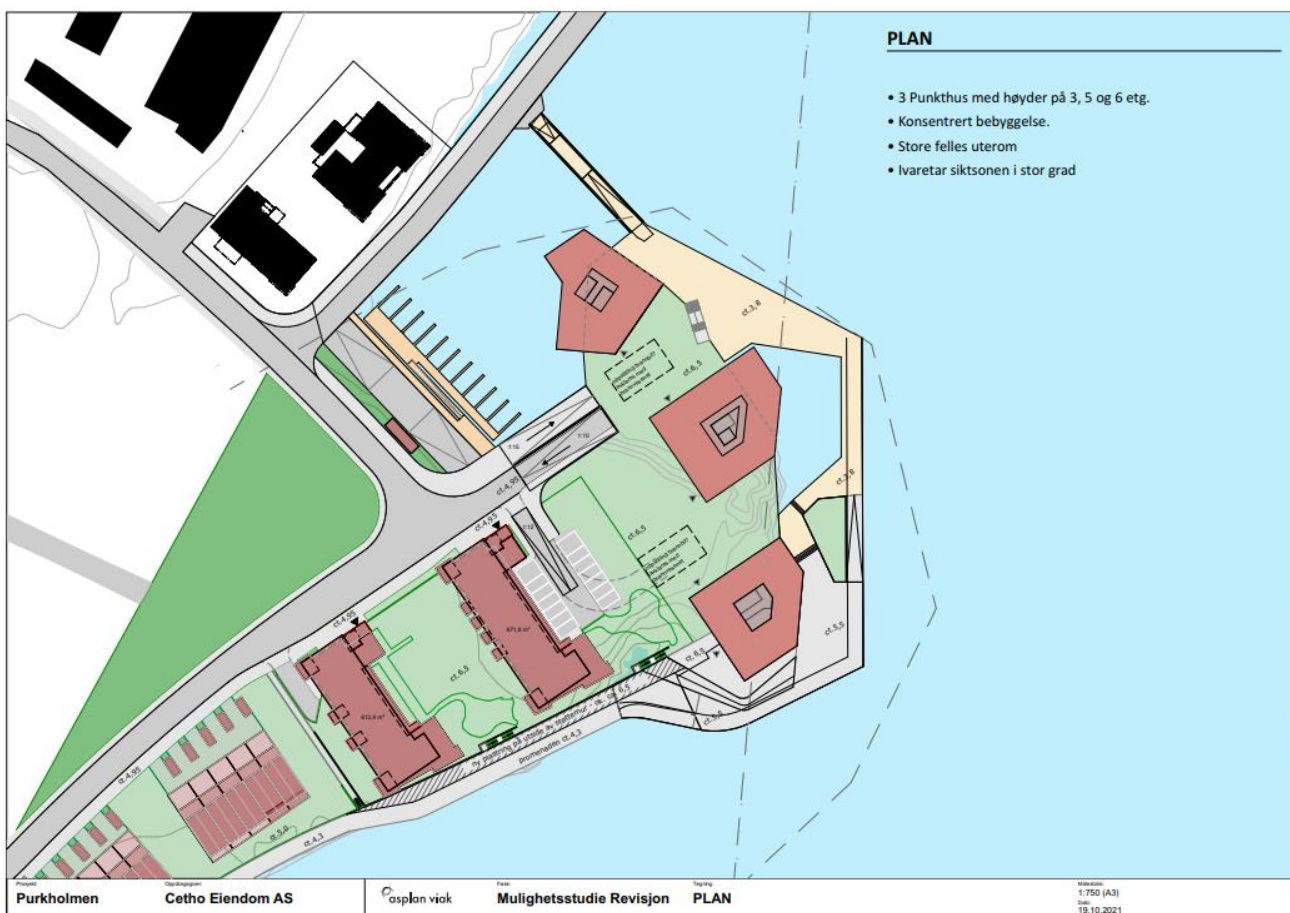
Det etableres tre vertikale bygg med variert høyde og utforming, med formmessig henspeiling på de omkringliggende fjellene. Dette grepet, med konsentrert bebyggelse, gir mulighet til å skape gode uterom på bakkeplan.

Det østligste bygget er planlagt i bare tre etasjer. Dette er gjort for å ivareta prinsippet i gjeldende byplan om å etablere lav bebyggelse mot sjøen, og trappe opp høyden mot land i vest. Ettersom høyden bygger seg opp mot vest samspiller bebyggelsen med planlagt boligblokk bebyggelse på naboeiendom i vest. I tillegg ivaretas siktlinje fra innsegling til Svolvær i sør mot kirka i sentrum, som var et krav i forrige byplan, og som vi fortsatt vurderer som en kvalitet.

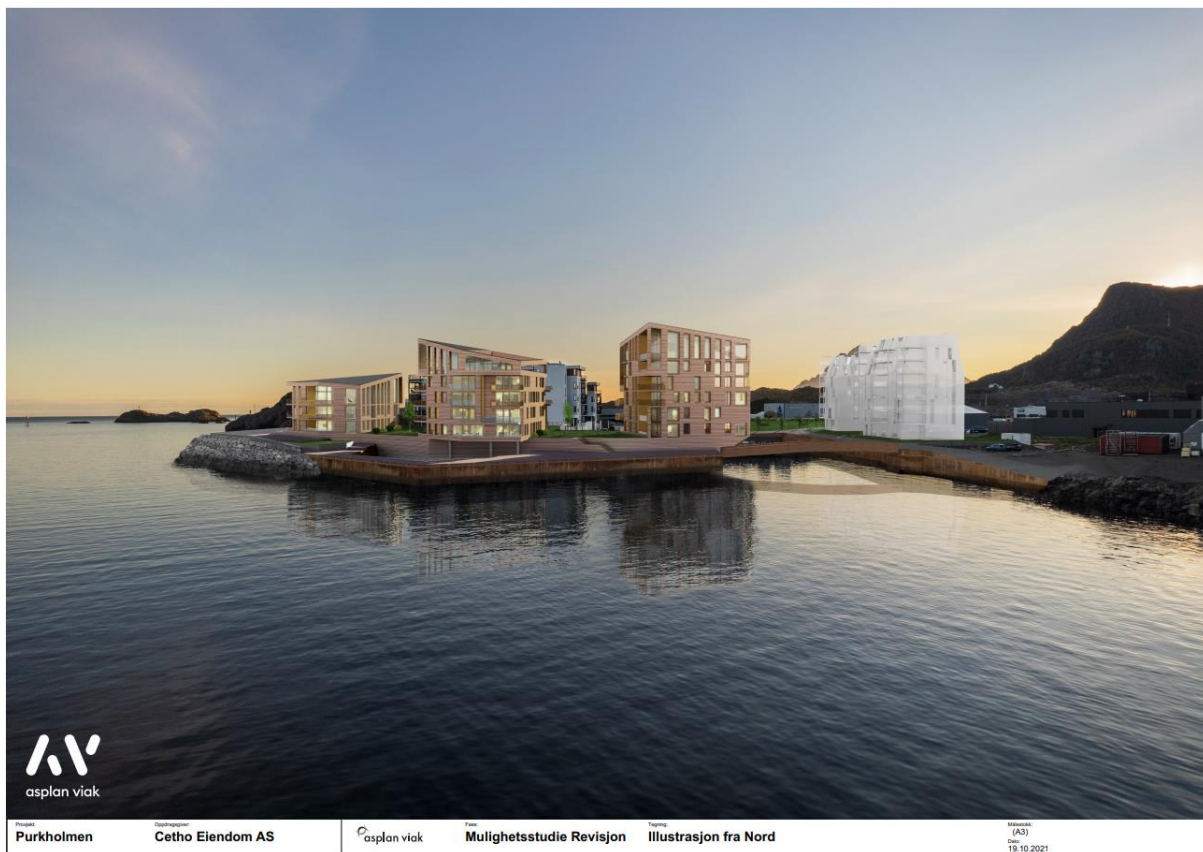
Lavblokkene tenkes etablert som leilighetsbygg, med sentral vertikalforbindelse. Dette gjør at byggene ikke får noen bakside, men en aktiv henvendelse i alle retninger.



Purkholmen er et viktig landskapselement som bør få en aktiv avslutning og henvendelse mot byen



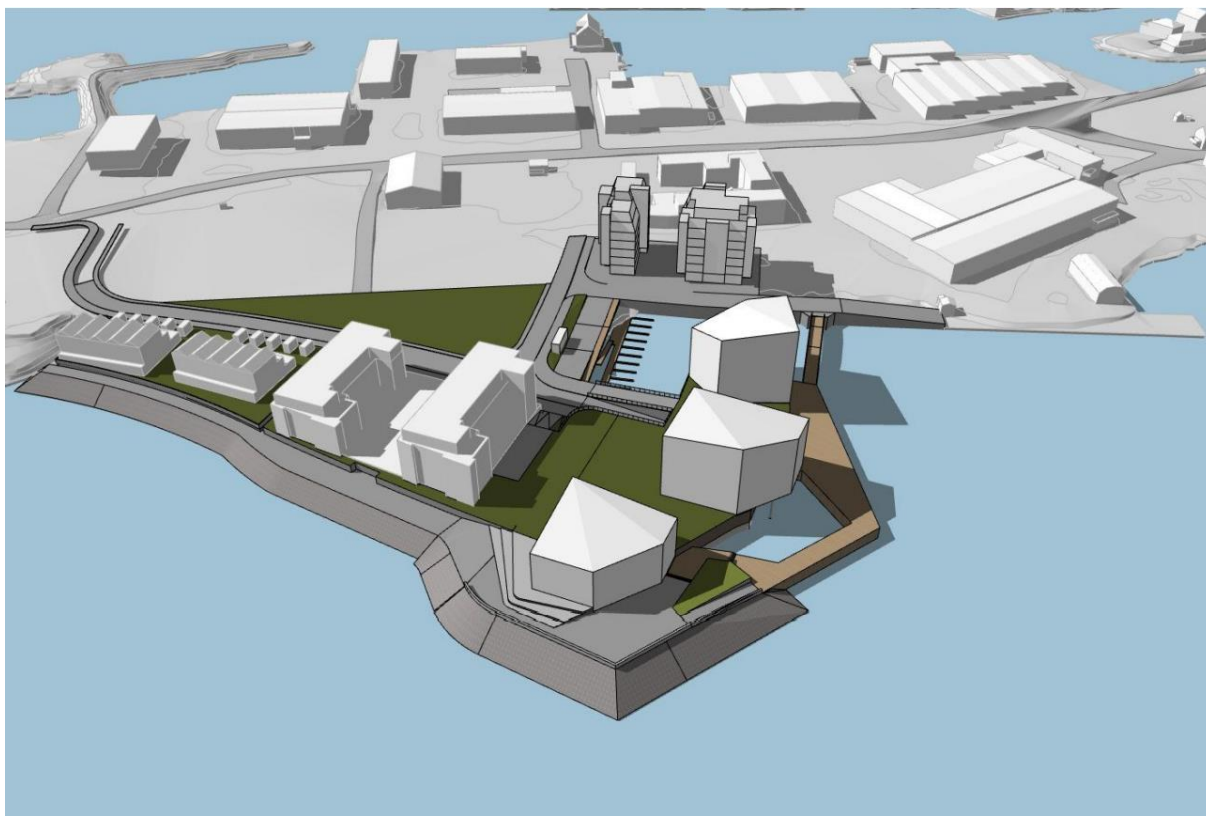
Situasjonsplan planlagt bebyggelse og uterom Purkholmen



Purkholmen sett fra hotelltomta i nord



Purkholmen sett fra innseiling hurtigruta fra sørøst



Prosjekt Purkholmen	Oppdragsfører Cetho Eiendom AS	Logo Casplan viak	Fase Mulighetsstudie Revisjon	Tegning Fugleperspektiv 1	Skisse (A3) Dato 19.10.2021
-------------------------------	--	----------------------	---	-------------------------------------	--------------------------------------

Purkholmen sett fra øst, fugleperspektiv



Prosjekt Purkholmen	Oppdragsfører Cetho Eiendom AS	Logo Casplan viak	Fase Mulighetsstudie Revisjon	Tegning Fugleperspektiv 2	Skisse (A3) Dato 19.10.2021
-------------------------------	--	----------------------	---	-------------------------------------	--------------------------------------

Purkholmen sett fra sør, hvor man ser siktsone til kirka



Prosjekt Purkholmen	Oppdragsfører Cetho Eiendom AS	Plan Gasplan viak	Fase Mulighetsstudie Revisjon	Tegning Fugleperspektiv 3	Målestokk (A3) Dato 19.10.2021
-------------------------------	--	-----------------------------	---	-------------------------------------	---

Fjernvirkning av Purkholmen sett fra sentrum i nord mot sør



Perspektiv fra nord					Målestokk (A3) Dato 19.10.2021
Prosjekt Purkholmen	Oppdragsfører Cetho Eiendom AS	Plan Gasplan viak	Fase Mulighetsstudie Revisjon	Tegning Perspektiv fra Nord	

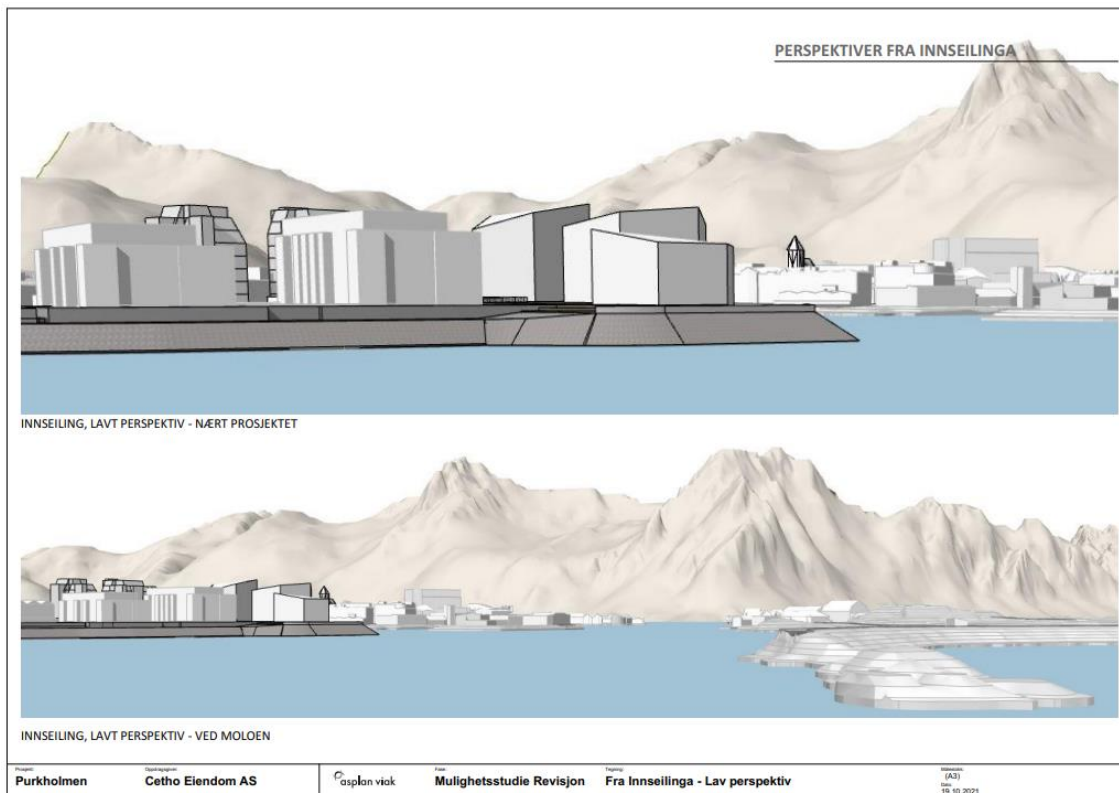
Perspektiv fra nord mot sør



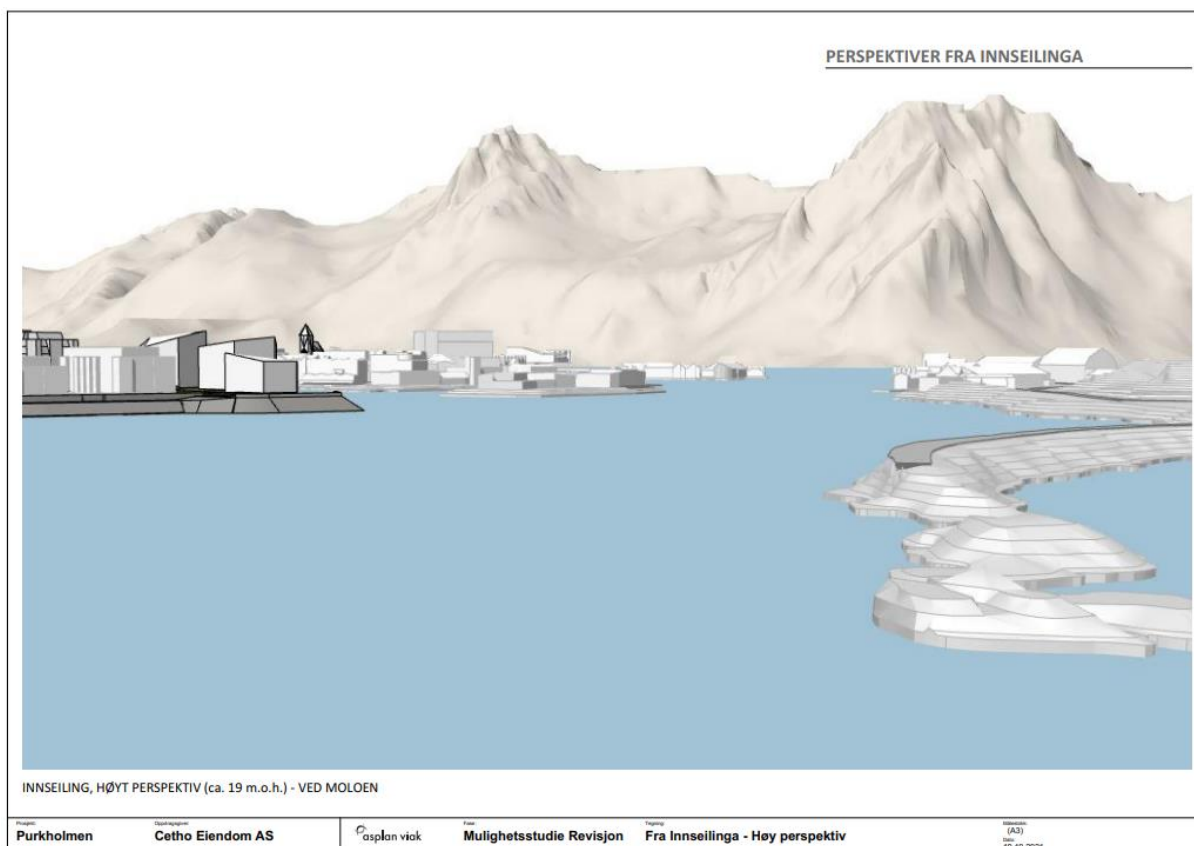
Utsikt fra marina mot nord



Perspektiv fra sør



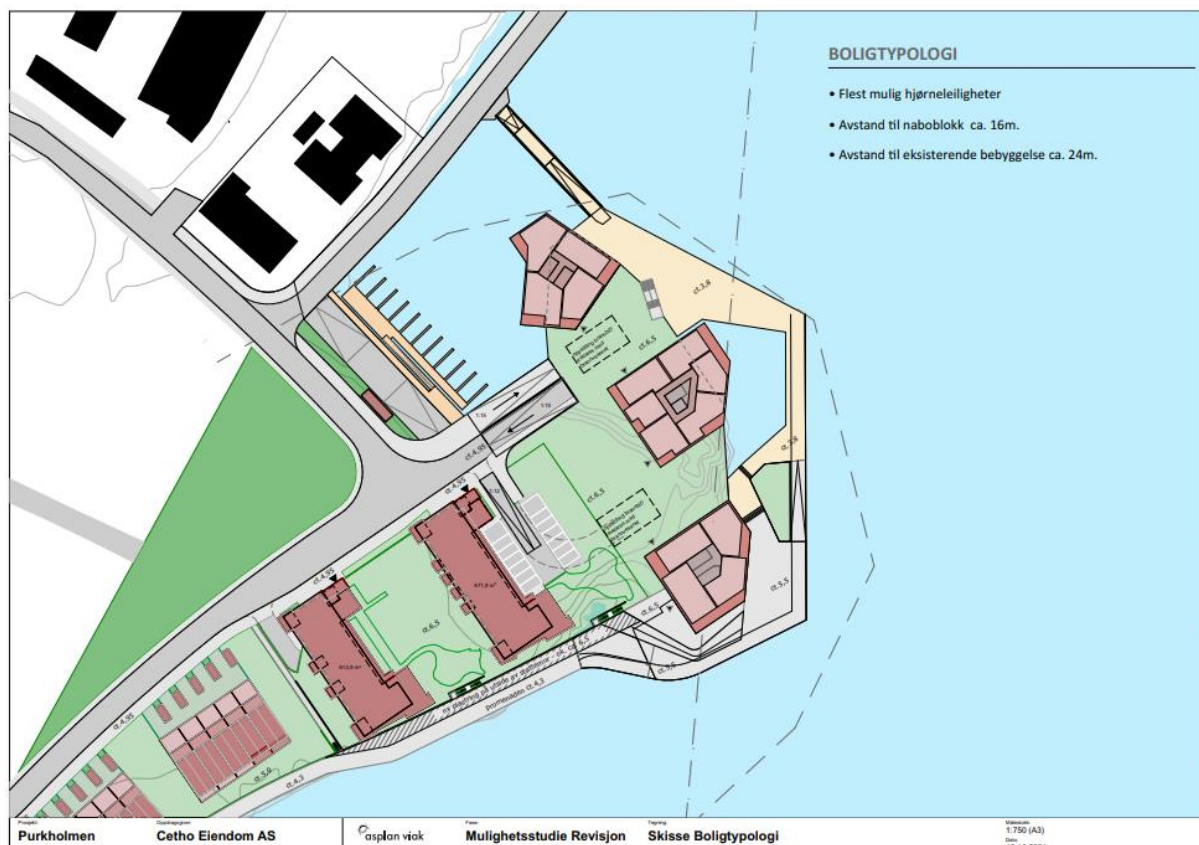
Perspektiver fra innseglinga, sett fra høyde tilsvarende liten båt



Perspektiv fra innseglinga, sett fra høyde tilsvarende høy båt (ca. 19 m.o.h.)

3.3. Boliger

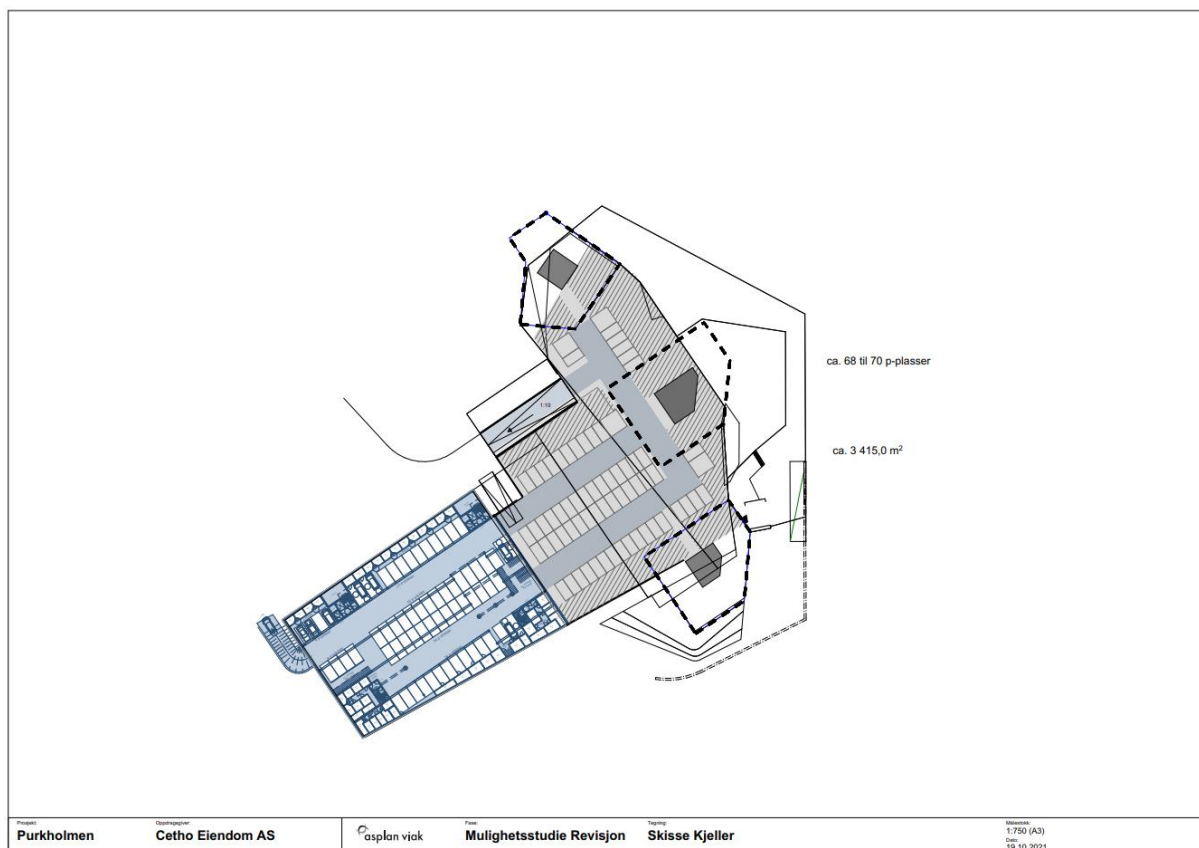
Boliger er planlagt etablert i tre bygg, organisert rundt sentralt trapp-/ heisrom. På denne måten vil alle boliger få mye fasade og dermed lysinnslipp og utsikt. Boligene vil få høy bokvalitet, med varierende henvendelse til sjøen eller interne felles uterom. I mulighetsstudiet har vi vist 65 nye boenheter. Men det er anslått at man vil kunne åpne for etablering av inntil 80 boenheter innen denne nye planen, da det kan være aktuelt å bygge noen mindre leiligheter enn vist i studien. For det nordøstligste bygget kan det være aktuelt å ha med en bestemmelse som åpner for etablering av rekkehus istedenfor lavblokk, med krav om at bebyggelsen skal oppføres innenfor samme byggeområde/ byggegrenser og med krav om samordnet utforming med lavblokkene. Dette for å ha en viss fleksibilitet i forhold til utvikling av markedet.



Boligtypologi

3.4. Parkering

Parkering tenkes løst ved at det etableres ny p-kjeller i forlengelse av eksisterende mot nord, slik at alle de tre nye boligblokkene får universell tilgjengelighet med vertikalforbindelse direkte til p-kjeller. Den nye delen blir adskilt fra den eksisterende, og får egen innkjøring i nordvest. Ny del får en noe høyere takhøyde (3,75 m brutto takhøyde) enn eksisterende (3,2m brutto takhøyde). Parkeringsanlegget er dimensjonert slik at det er plass til 1 p-plass pr. boenhet (90 p-plasser), hvilket ivaretar minimumskravene i ny byplan: 0,3 plass pr. boenhet mindre enn 35 m² BRA, 0,6 plass for boenheter mellom 35 og 60 m² og 0,8 plass for boenheter større enn 60 m². Det er i mulighetsstudien tatt utgangspunkt i 1 bilplass pr. boenhet.



3.5. Felles uterom

Det tenkes etablert uteareal for lek og opphold oppå parkeringsdekket, mellom boligbyggene, som skal være felles for alle de nye boligene innen denne nye planen. Dette arealet tenkes opparbeidet med en blanding av vegetasjon og hardt dekke, og skal tilrettelegges for beboere i alle aldre. I tillegg skal alle beboere ha tilgang på regulert park i gjeldende reguleringsplan. Deler av kravet til uteareal dekkes i denne parken. Det skal utarbeides uteromsplan for utearealer innen planen.

3.6. Offentlig havnepromenade

Det skal tilrettelegges for en sammenhengende, offentlig havnepromenade langs sjøkanten, i tråd med intensjoner i gjeldende byplan for Svolvær. Eksisterende promenade, i søndre del av Purkholmen, ligger på kote 4,3. Promenaden videreføres mot nord i tilgrensende plan. Den nye delen av promenaden vil få en differensiert utforming avhengig av lokalisering: mot sør/ sørøst foreslås promenaden lagt på kote 5,5, slik at man får en tydelig og robust fyllingskant som kan ta imot kreftene fra de store bølgene fra sør, mens man mot nord legger til rette for at promenaden legges på kai med kote 3,8, som åpner for mer kontakt med vannet der det er mindre påkjenning fra bølger og vind.

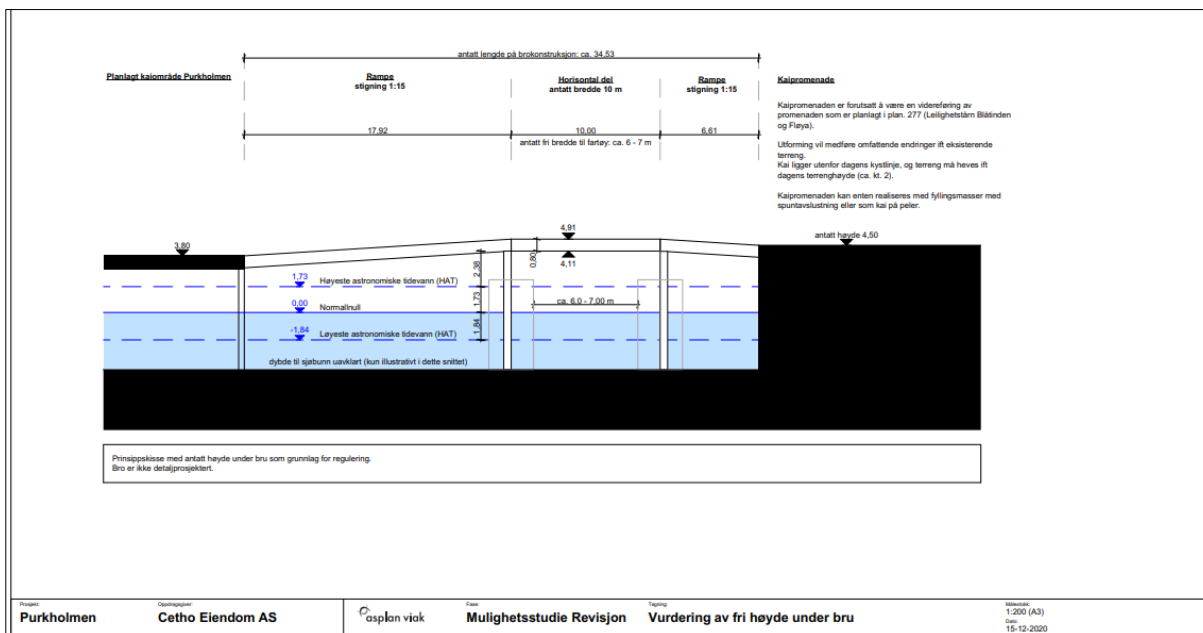


Illustrasjon som viser mulig utforming av havnepromenaden



Illustrasjon som viser mulig utforming av havnepromenaden med bro

Mot nordvest kobles havnepromenaden til eksisterende kai via ny bro over bukta med småbåthavn. Endelig utforming av utfylling må utredes basert på bølgeanalyse før detaljprosjektering. Det legges ikke opp til at det skal kunne ligge store båter i småbåthavna, da brua ikke kan være særlig høy ettersom universell tilgjengelighet skal ivaretas langs havnepromenaden. Underkant høyde anslås til å kunne bli 4,11 m over normalnull, jfr. skisse under, men brua er ikke detaljprosjektert.



Vurdering av fri høyde under bru

3.7. Referanseprosjekt

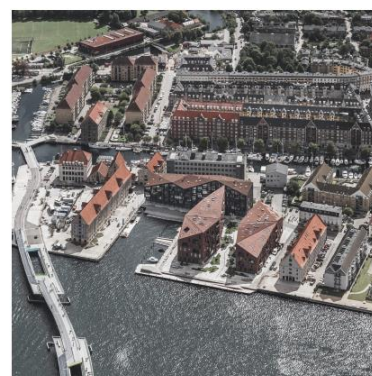
Følgende referanseprosjekt fra København er et bilde på den arkitektoniske ambisjonen om å skape bebyggelse med helhetlig form som gjenspeiler naturen/ fjellene, og hvor alle byggene har et samordnet formspråk. Eksempelet er ikke bindende for endelig utforming av bebyggelsen på Purkholmen, men gir et bilde av hvilket miljø vi ønsker å skape langs sjøen i Svolvær.

I mulighetsstudien er bebyggelsen på Purkholmen vist med lys teglstein (samme type som i referanseprosjektet, men annen farge).

ALTERNATIV 1 REFERANSE

Krøyers Plass - København

- En vellykket innpassing av et moderne leilighetsbygg i historisk kontekst
- Allsidig orientering av leiligheter
- Signalbygg
- Aktivisering av en havnepromenade



Referanseprosjekt: Krøyers Plass, København

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

a) Utbyggingsvolum

Det foreslås etablert samlet areal på 7 100 m² BRA + parkering i ny plan, mens det for dette området tillates etablert ca. 3 200 m² BRA ihht gjenstående utbyggingspotensial i gjeldende plan. Dette medfører en økning på 3 900 m² BRA i den nordlige delen av Purkholmen.

Viser til punkt 3.6 over når det gjelder parkering.

Deler av arealer til uterom forutsettes dekt i parken som inngår i gjeldende plan, hvilket er i tråd med bestemmelse 5.2 i gjeldende reguleringsplan.

Areal BRA (eks parkering)	BRA	BTA
tillatt BRA	7500	
realisert BRA	4311	
gjenstående i gjeldende plan	3189	
est BRA / BTA Bolig i mulighetsstudien	7100	7100

Boenheter		
antall realiserte boenheter	46	
gjenstående boenheter (ca.) ved maks utnyttelse av gjeldende plan	32	
Estimert antall boenheter i mulighetsstudien	65	
Maksimalt antall boenheter i detaljreguleringen	70	

Felles Uterom (krav i ny Byplan = 20 / bolig)		
realisert I trinn 1	1880	
estimert behov til fellesuteareal i gjeldende plan (ca.)	638	
estimert behov til fellesuteareal i mulighetsstudien	1400	

Parkering (krav: 1 per 2R / 1,5 per 3R / 2 per 4R)		
krav til antall p-plasser i trinn 1	68	
realisert I trinn 1	71	
estimert antall P-plasser eksisterende plan (ca.)	32	
estimert antall P-plasser i mulighetsstudien	70	

Sykkeparkerings. (krav= 1 per 2R / 2 per 3R / 3 per 4R)		
krav til antall p-plasser i trinn 1	86	
realisert i trinn 1	?	
estimert antall plasser eksisterende plan (ca.)	32	
estimert antall i mulighetsstudien	70	

estimert behov for mørke arealbehov		
til bod, parkering, sykkel-p, teknisk, trapp og heis		
est ca. 40 m ² BTA per boenhet		
gjeldende plan	1276	
Estimert behov for mørkearealer og parkering i mulighetsstudien	3300	

Arealoversikt

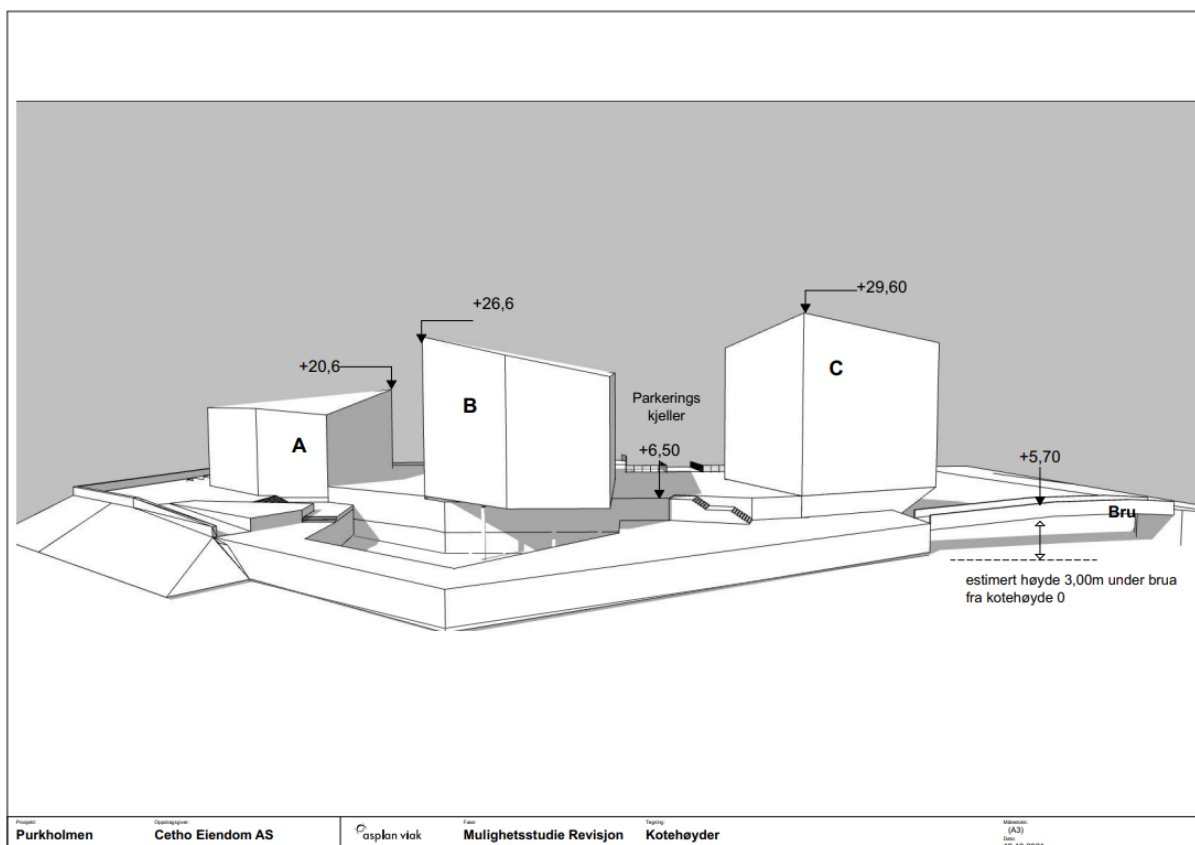
- Det er avsatt 20 m² felles uterom pr. boenhet. Det forutsettes at noe felles uteareal løses i parken, jfr. bestemmelse 5.2
- Det er tatt utgangspunkt i 1 P-plass pr. boenhet, men dette er noe uavklart og kan justeres
- Estimert behov for mørkearealer/ parkering er basert på erfaringstall

I mulighetsstudien er de tre byggene foreslått delt inn i 70 boenheter. Dette er imidlertid relativt store boenheter, som ikke nødvendigvis samsvarer med det markedet etterspør når byggene skal oppføres. I planen tenkes det derfor å sette maksimalt 80 boenheter for hele planområdet, slik at man har litt fleksibilitet når det gjelder størrelse og fordeling av antall boenheter mellom byggene.

	Bygg A		Bygg B		Bygg C	
	BTA	est. antall boenheter	BTA	est. antall boenheter	BTA	est. antall boenheter
plan 6					341	2
plan 5			380	3	492	4
plan 4			638	6	492	4
plan 3	520	5	638	6	492	4
plan 2	520	5	638	6	492	4
plan 1	520	5	638	6	492	4
SUM per blokk						
BTA	1560		2932		2801	
BRA	1560		2932		2801	
Leiligheter		15		27		22
SUM prosjekt						
BTA	7293					
BRA	7293					
Est. antall leiligheter	64					
Antall leiligheter i reg.plan	70					

Fordeling av areal og boenheter på de tre byggene ihht mulighetsstudie

b) Byggehøyder

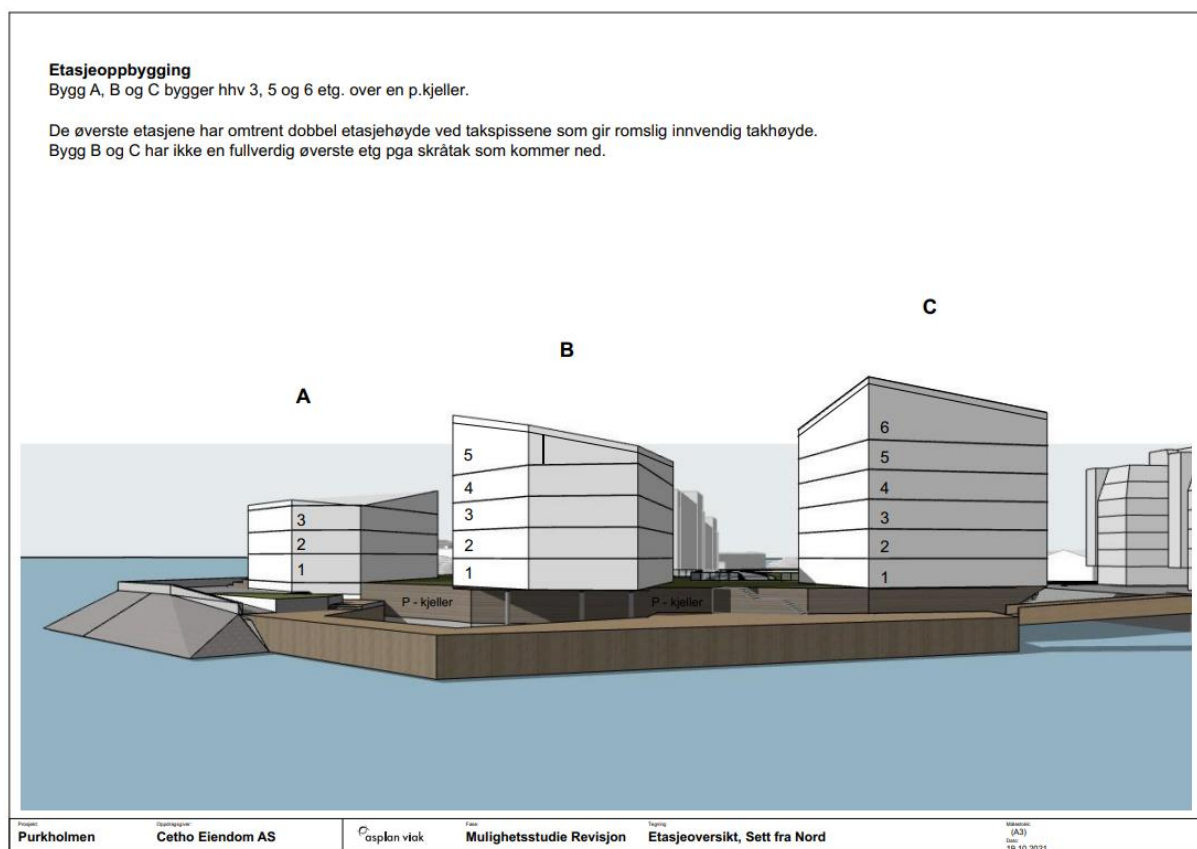


Illustrasjon av planlagt bebyggelse med kotehøyder

De tre nye byggene er i mulighetsstudien vist med høyde på henholdsvis kt. 20,6, kt.26,6 og kt. 29,6. I reguleringsplanen tenkes maksimal høyde satt på ytterlige 2 meter til hhv kt. 23, kt 29 og kt 32,0 for å gi rom til tekniske installasjoner og gesims. Den øverste delen av de tre byggene utgjør ikke en boligetasje, men brukes til utforming av taket, og vil bli en ressurs i de øverste boligene i form av ekstra takhøyde eller åpen hems.

Vi mener at det på Purkholmen, som er et markant nes ved innseglingen til Svolveær, bør etableres høy og urban bebyggelse. Byggene kaster i hovedsak skygge på vannet på ettermiddagen, og er ikke til hinder for utsikt for andre bygg. Vertikal bebyggelse på denne tomte vil være en positiv markering av det urbane Svolveær. Området ligger tett opp til område i vest, hvor det i byplanen er åpnet for høyhus.

For å beskrive hvordan bebyggelsen er tenkt oppbygd har vi utarbeidet følgende illustrasjoner av etasjeinndeling:

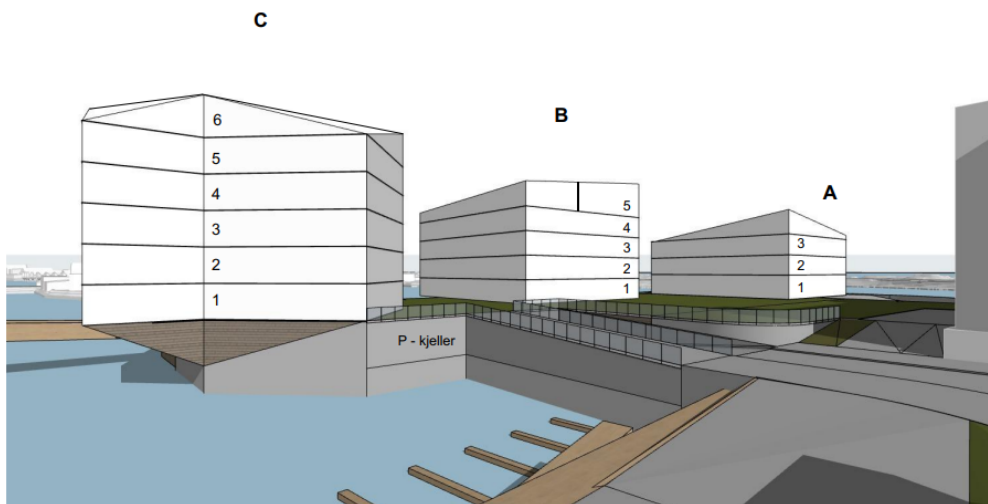


Etasjeinndeling av bebyggelse, sett fra nord

Etasjeoppbygging

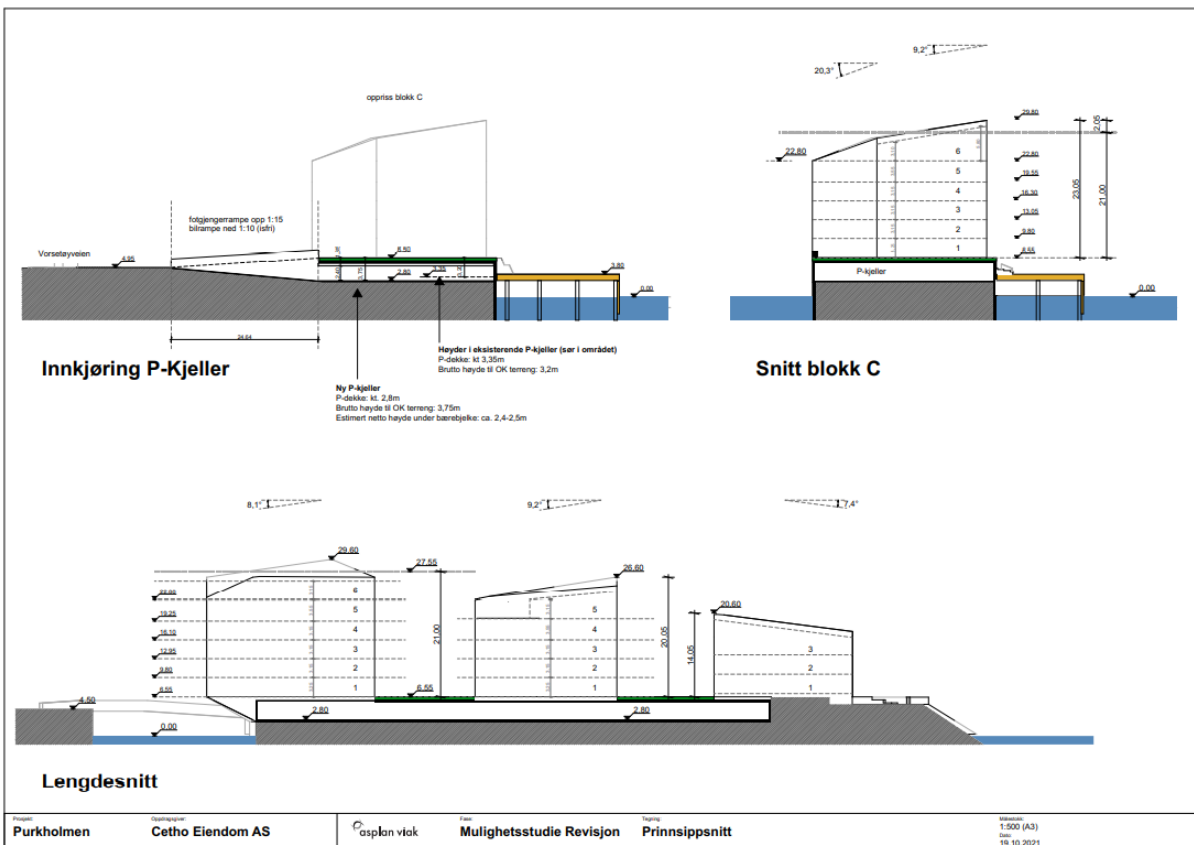
Bygg A, B og C bygger hhv 3, 5 og 6 etg. over en p.kjeller.

De øverste etasjene har omtrent dobbel etasjehøyde ved takspissene som gir romslig innvendig takhøyde. Bygg B og C har ikke en fullverdig øverste etg pga skråtak som kommer ned.



Prosjekt: Purkholmen	Oppdragsgiver: Cetho Eiendom AS	Arbeidsplan: Casplan viak	Formål: Mulighetsstudie Revisjon	Temagruppe: Etasjer, Sett fra Sør	Skala: (A3) Dato: 19.10.2021
----------------------	---------------------------------	---------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

Etasjeinndeling av planlagt bebyggelse, sett fra sørvest



Prosjekt: Purkholmen	Oppdragsgiver: Cetho Eiendom AS	Arbeidsplan: Casplan viak	Formål: Mulighetsstudie Revisjon	Temagruppe: Prinsipsnitt	Skala: 1:500 (A3) Dato: 19.10.2021
----------------------	---------------------------------	---------------------------	----------------------------------	--------------------------	---------------------------------------

Prinsipsnitt

c) Byggetrinn

Planområdet tenkes bygd ut i to til tre byggetrinn, avhengig av markedet. Det vurderes som naturlig å etablere ett bygg om gangen, og ferdigstille tilhørende uterom til hvert trinn.

Etablering av utfylling, parkeringsanlegg og sammenhengende havnepromenade bør knyttes til første byggetrinn, slik at området fungerer som en helhet.

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Området har sentral beliggenhet i Svolvær sentrum og det vurderes som naturlig å utvikle dette som et urbant prosjekt med høy utnyttelse og krav til kvalitet. Purkholmen har spesielt gode vilkår for bokvalitet pga nærhet til sjøen, sentrum, sol og utsikt.

Planen legger til rette for utnyttelse av eksisterende sosial infrastruktur med butikker/ legekontor/ bensinstasjon/ skoler/ barnehager/ kirke, osv.

Opparbeiding av gode offentlige anlegg med havnepromenade vil øke kvaliteten for både eksisterende og ny bebyggelse.

6. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

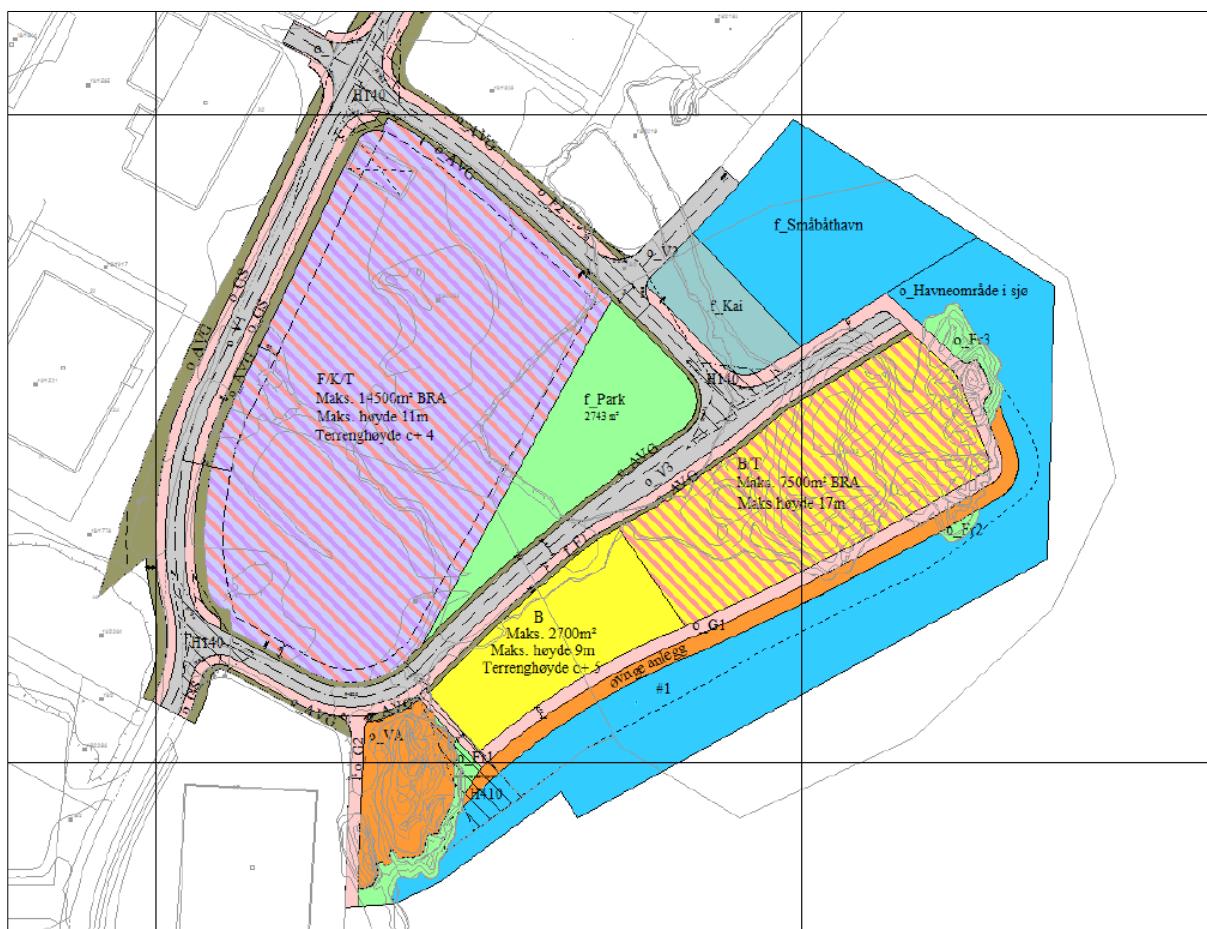
Tiltaket vil medføre en ferdigstilling av påbegynt utfylling og bebyggelse på Purkholmen. Planen vil bidra til at den nye halvøya ferdigstilles og gis en bevisst avslutning mot sentrum mot nord med urban bebyggelse med henvendelse i alle retninger, samt offentlig havnepromenade.

7. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVT GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

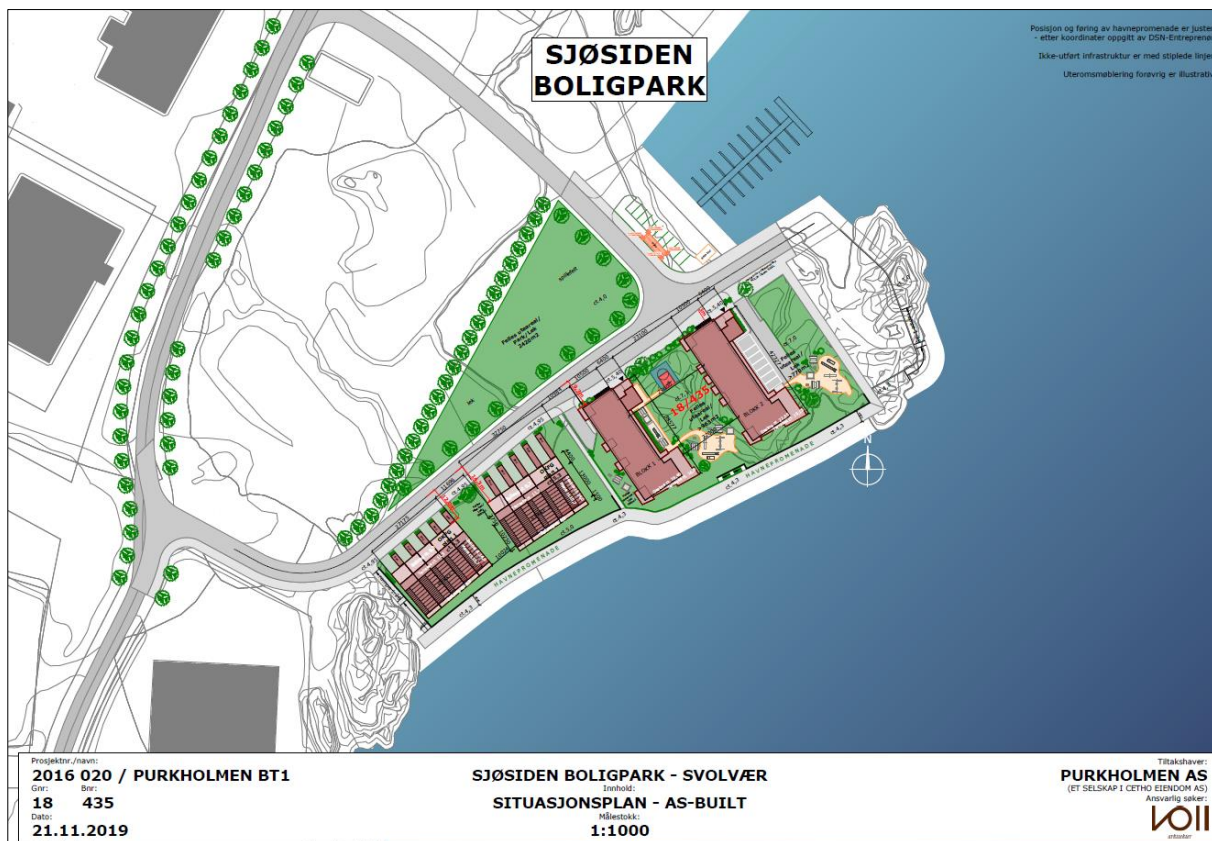
7.1. Reguleringsplaner

7.1.1. Gjeldende reguleringsplan for Purkholmen

Gjeldende reguleringsplan for Purkholmen, vedtatt 18.05.15, legger til rette for bolig/ tjenesteyting (BT), boliger (B), offentlig friområde (Fr3), offentlig gang og sykkelveg (G1), felles kai, felles småbåthavn og offentlig havneområde i sjø samt felles park.



Gjeldende reguleringsplan for Purkholmen, plan 218, vedtatt 18.05.15



Planlagt struktur Purkholmen (Sjøsiden boligpark)



Planlagt struktur Sjøsiden Boligpark, lavblokk



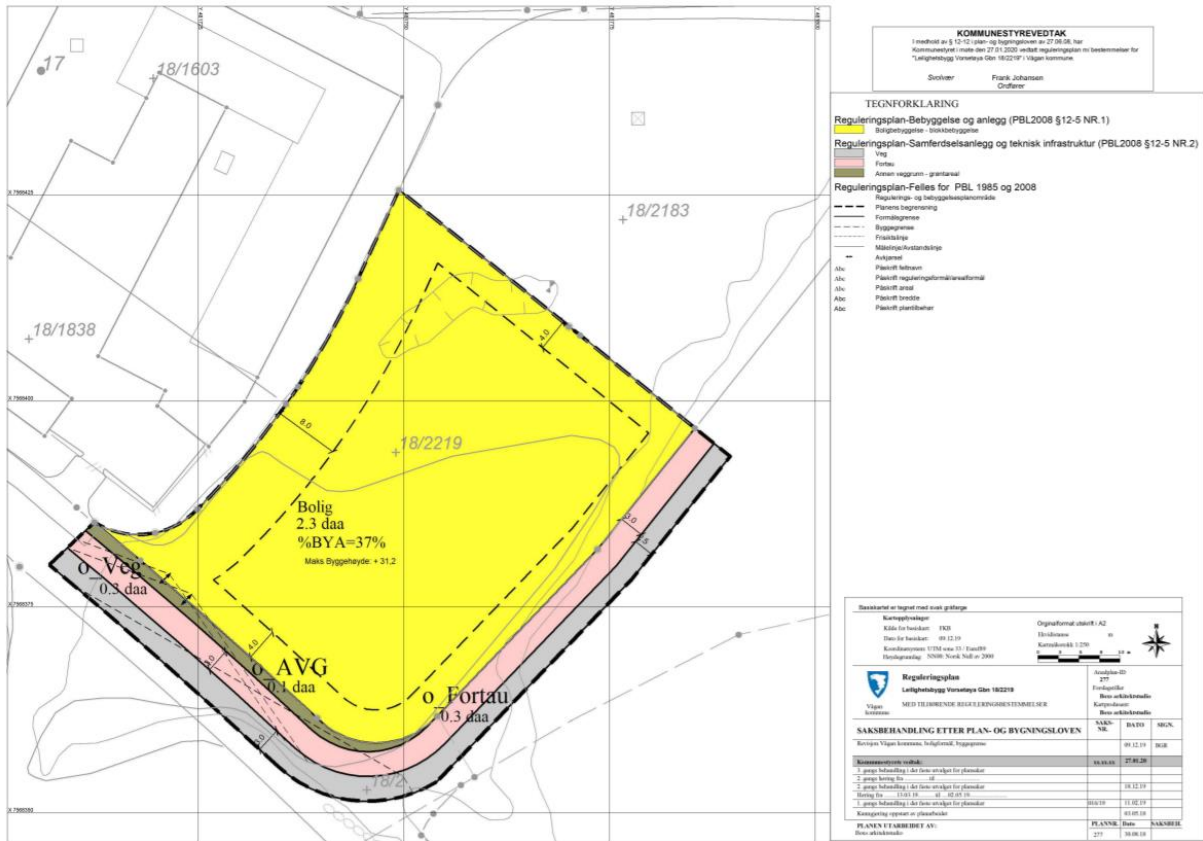
Nylig etablerte rekkehus Sjøsiden boligpark

Føringer for revidert plan i forhold til gjeldende regulering:

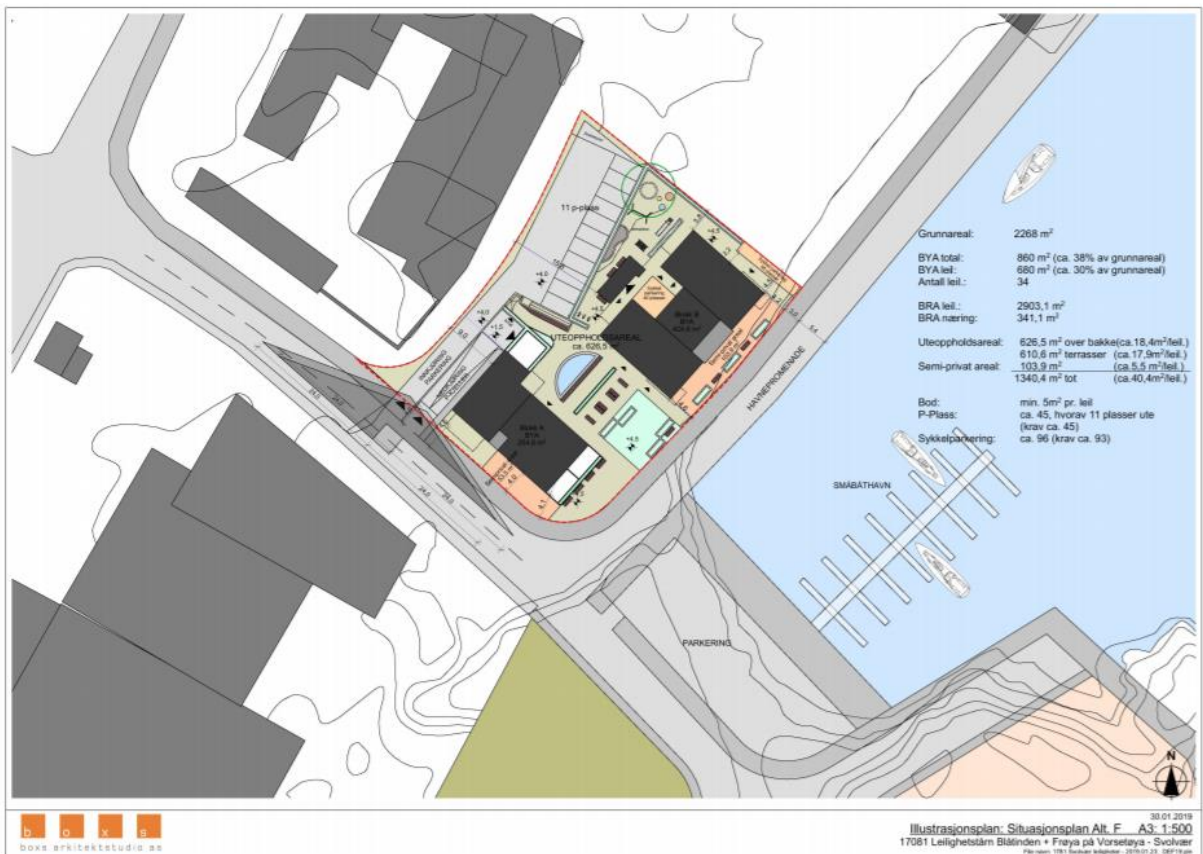
- Høyder økes i ny plan
- Utnyttelse økes i ny plan
- Krav i gjeldende plan om terrenghøyder og sikringsmur langs sjø skaper konflikt med ønske om å skape en tiltrekkende fasade mot havnepromenaden. Dette må vurderes endret i ny plan. Det er ønskelig å skape et mer differensiert forhold til sjøen, med robust vegg mot sterk sjø i sør, og mer nærkontakt og mykere overgang med etablering av kaier og småbåthavn mot nord/ nordvest.
- Bestemmelse 5.2 om park avsatt til felles bruk er en viktig premisse for å skape god løsning av uteareal, og forutsettes opprettholdt.
- Vedtatte parkeringskrav for sentrale områder i hht Byplanen, jfr. punkt 3.4 i dette notatet, vil gjelde foran reguleringsplanen.

7.1.2. Detaljregulering Vorseøya, planID 277

Detaljregulering for tilgrensende eiendom i nord ble vedtatt i kommunestyret den 27.02.20. Planen er utarbeidet av Box Arkitekter for Pål Arntzen, og legger til rette for kombinert boligbebyggelse/ blokkbebyggelse med maksimal byggehøyde kote +31, 2.



Plankart



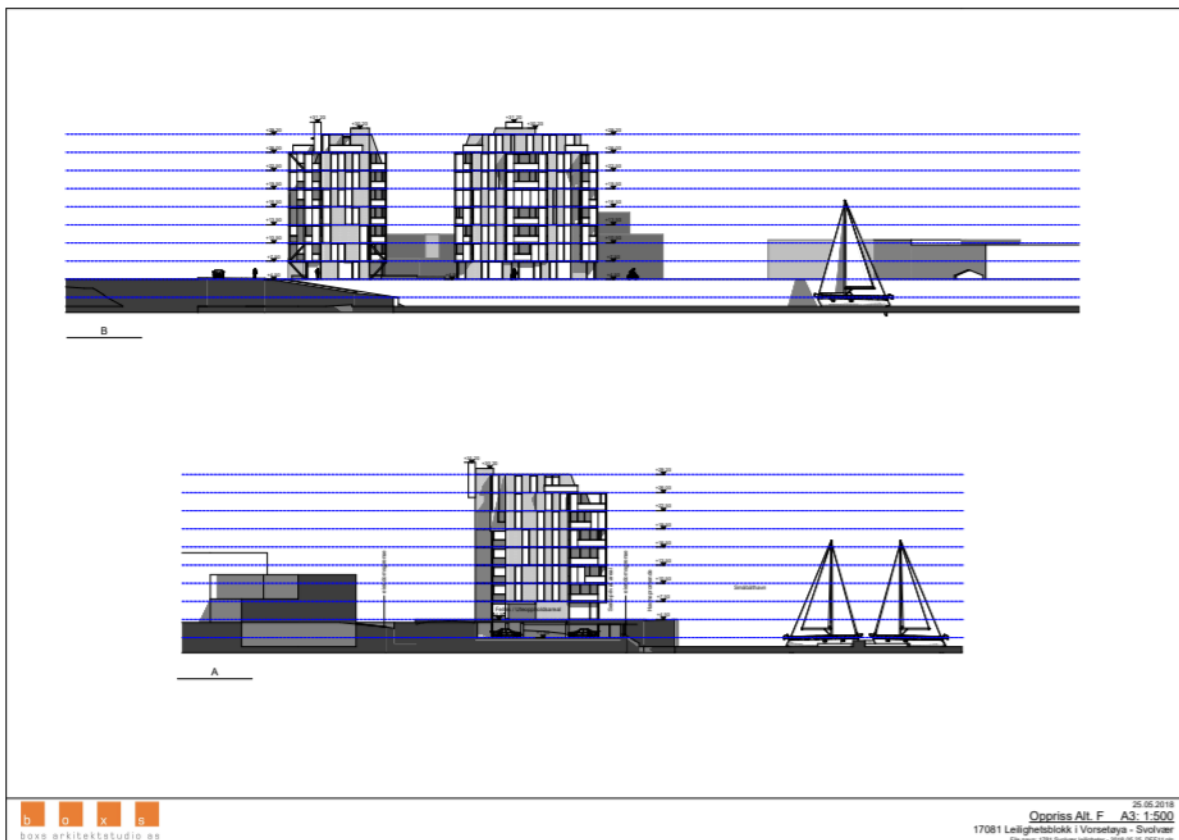
Situasjonsplan



Perspektiv sett mot nordvest



Illustrasjon planlagt bebyggelse sett mot øst



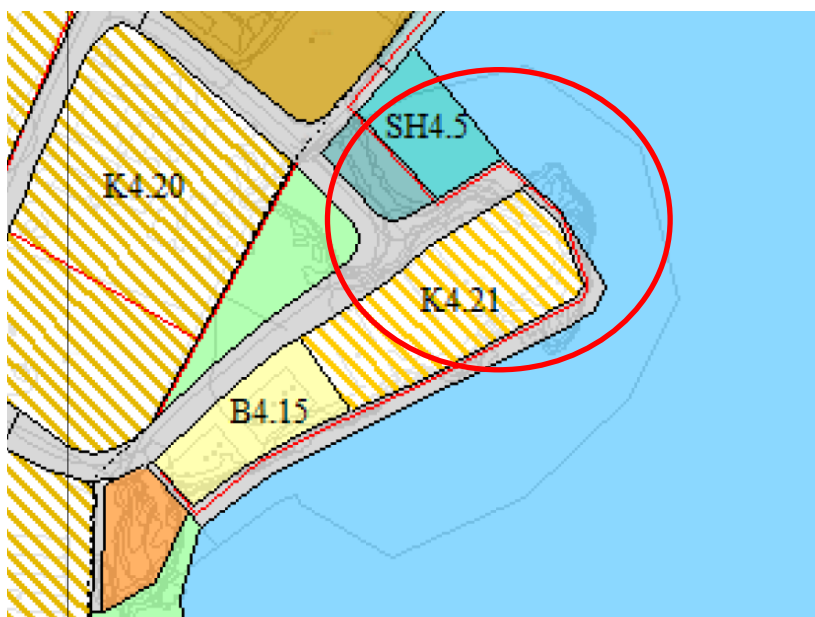
Snitt

Føringer:

Planforslaget er kompatibelt med vårt forslag for ny utforming av Purkholmen nord, og er lagt til grunn ved utforming av ny bebyggelse. Det forutsettes privatrettslig avtale mellom Arntzen og Cetho AS om bruk av regulert park i plan for Purkholmen for at Arntzen skal kunne realisere sin plan. Det er rom for slik avtale uten at det legger begrensninger for Cetho AS når det gjelder utvikling av egne eiendommer ved Purkholmen.

7.2. Kommunedelplan/ Byplan 2020-2040

I kommunedelplan/ Byplan for Svolvær 2020-40, vedtatt 27.01.20, er Purkholmen avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (K4.21) og ferdsel i sjø. Planen er blitt revidert parallelt med at vi det siste 1,5 året har utviklet mulighetsstudiet for Purkholmen, og premissene har blitt endret underveis. Blant annet er konklusjonene fra konsekvensutredningen når det gjelder byggehøyde på Purkholmen, hvor administrasjonen åpnet for etablering av inntil 10 etasjer, ikke tatt med i politisk vedtatt plan.



Gjeldende kommunedelplan/ Byplan vedtatt 27.01.20, med lokalisering av planområdet i rød sirkel

Viktige premisser fra byplanen:

a) Havnepromenade

Det er krav i byplanen, jfr. bestemmelsene §23.1 om etablering av sammenhengende havnepromenade i tilknytning til Svolvær sentrum. Purkholmen inngår i delområde «Vorsetøya sør», hvor det stilles følgende krav i bestemmelsene: «5. Vorsetøya sør. Det skal etableres sammenhengende havnepromenade fra Havneterminalområdet til grøntarealet på Vorsetøya.» Krav i forrige byplan, og at det ikke tillates boliger på samme plan inntil promenaden, er tatt ut i ny plan.



Temakart havnepromenade fra vedtatt Byplan



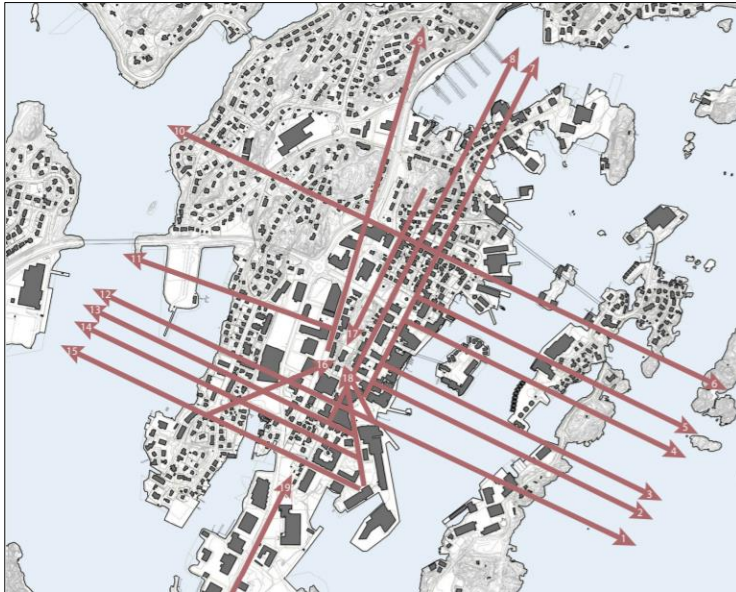
Prinsipp havnepromenade i tilknytning til planområdet

Føringer for detaljreguleringen havnepromenade:

Det skal etableres en sammenhengende, offentlig havnepromenade langs sjøen gjennom prosjektet, i tråd med byplanen.

b) Siktlinjer





Siktlinjer mellom viktige punkter/ bygg i sentrum, samt linjer fra byrom til markante fjell rundt Svolvær



Siktlinje fra innsegling- kirka i utgått byplan

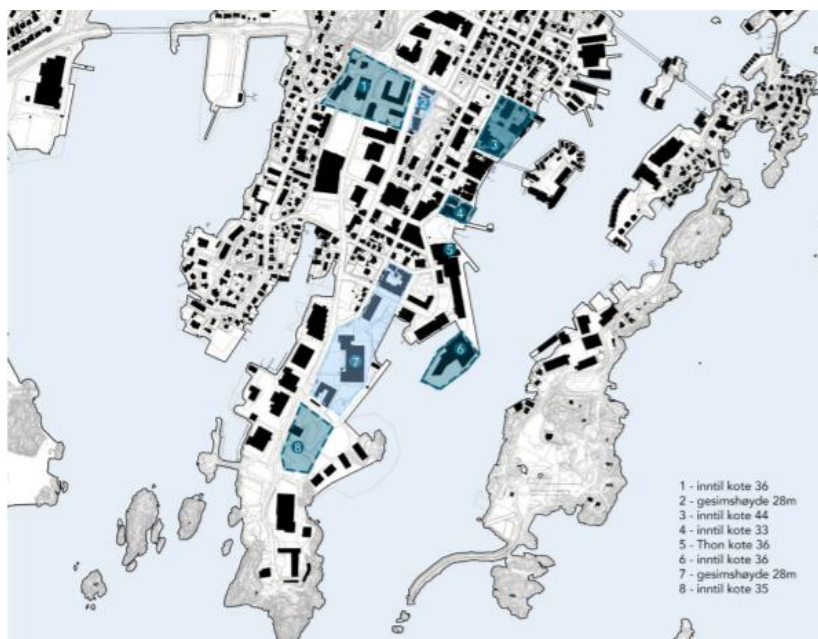
Føringer for detaljreguleringen siktlinjer:

Purkholmen har en viktig lokalisering i bybildet, og har potensial for å bli utviklet til et markant byutviklingsprosjekt. Området og mulighetsstudiet er ikke i konflikt med siktsoner ny byplan. Krav fra tidligere byplan, om å opprettholde siktlinjer fra innseglinga til kirka, er også ivaretatt i dette forslaget, selv om dette kravet ikke er opprettholdt i ny byplan.

c) Byggehøyder

I vedtatt byplan er det avsatt et område med høyere bebyggelse (inntil kote +35) 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 på kote +17 og maksimal gesimshøyde på kote + 21.

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.»



Temakart fra sentrumsplanen

Føring for detaljreguleringen når det gjelder byggehøyde:

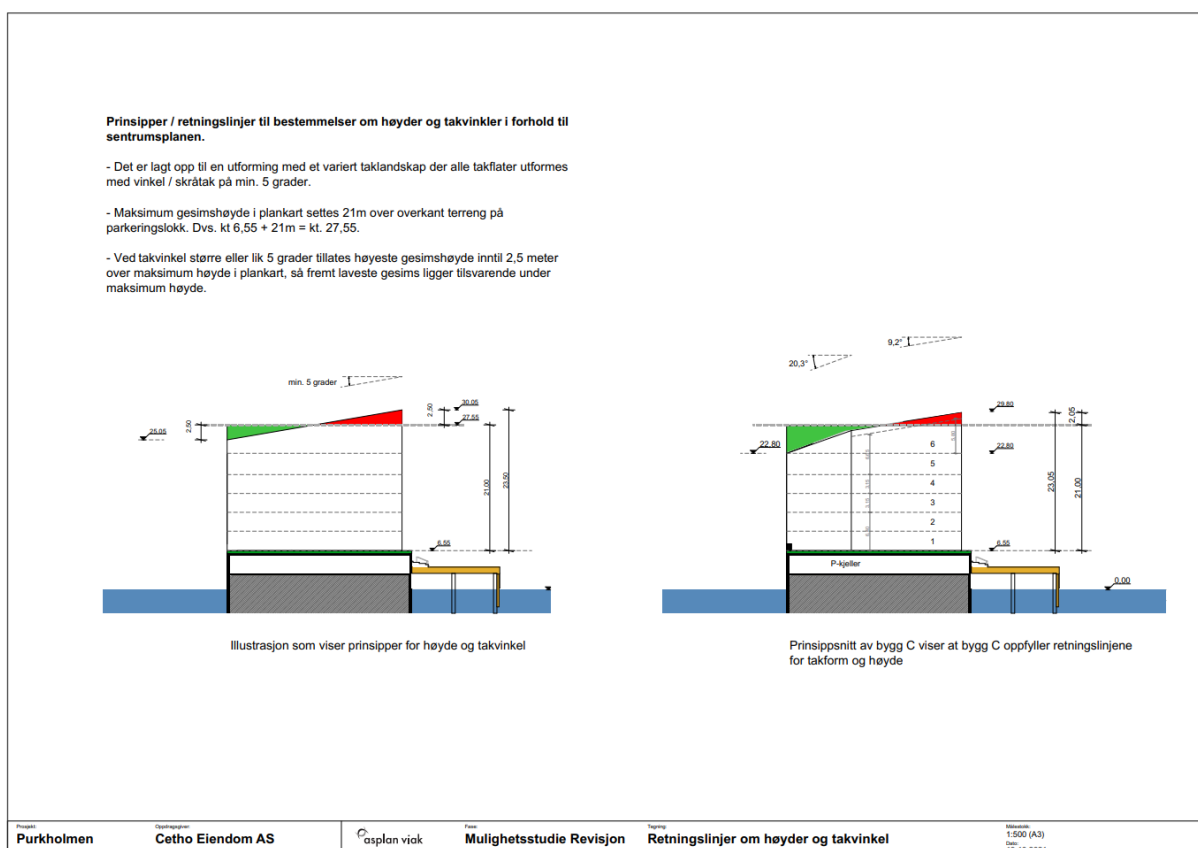
Det er anbefalt maksimal kotehøyde på +21 for Purkholmen, men det åpnes for en spesifikk vurdering av høyder og utnyttelse i detaljregulering. Vi mener at Purkholmen, med sin strategiske beliggenhet ved innseglinga til Svolve, bør utvikles som et markant og urbant prosjekt hvor landskapsformen «neset» understrekes. Etter vårt syn vil det vært et godt bymessig grep å etablere relativt høy bebyggelse på selve neset, som bygger seg opp fra sjøen i øst til godkjent høyblokk på naboeiendom i vest. Sammen vil denne bebyggelsen utgjøre en urban sone, hvor skyggene i hovedsak kastes på sjøen og ikke på nabobygg eller viktige uterom.

I retningslinjene åpnes det i prinsippet for etablering av bebyggelse på inntil 5 etg (kote +21). Dersom vi hadde foreslått alle de tre lavblokkene med 5 etg (5 x 3 etg = 15 etg) ville dette planinitiativet vært i tråd med disse retningslinjene. Vi mener imidlertid at vårt forslag, som innebærer en fordeling av høyden fra 3 etg i øst, 5 etg i midten og 6 etg i vest, gir en langt bedre og mer helhetlig design på området. Samlet utgjør vårt forslag til bebyggelse 14 etg, som faktisk er mindre enn retningslinjene legger opp til hvis man valgte å bygge hele prosjektet med maksimalt tillatt høyde. I KU prosessen ble vårt forslag til etablering av inntil 10 etg på Purkholmen positivt vurdert av administrasjonen i Vågan kommune. Vi mener at vi med dette prosjektet har vist at å etablere en markant bebyggelse på dette

neset vil være positivt for byen. I tillegg er maksimal høyde på 6 etasjer i tråd med det som er tillatt å oppføre i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Sentrumsplanens retningslinjer er angitt som høyde over terreng. Jfr plansjefens saksframlegg til politisk behandling 19. mai 2021 settes høyden fra parkeringsløkket. Dvs. kotehøyde 6,55 på p-lokk + 21 meter er maksimal høyde 27,55. I denne planen ønsker vi å ha med en bestemmelse om at maksimal gesimshøyde sette på kote 27,55, i tråd med sentrumsplanen.

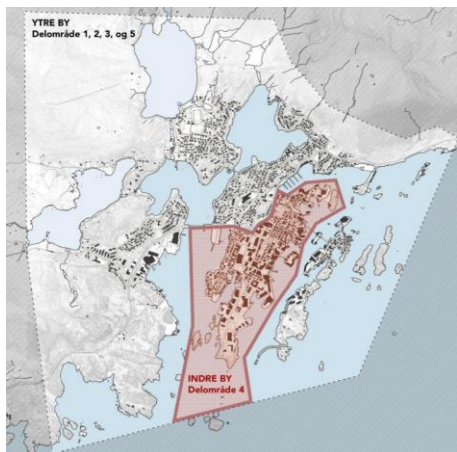
For å stimulere til noe variasjon i utformingen ønsker vi i tillegg å ha med en bestemmelse om at det tillates at gesimshøyde økes med inntil 2,5 m over maksimalt tillatt høyde, såfremt laveste gesims på samme bygg ligger tilsvarende mye under maksimum gesimshøyde. Dette illustreres med grønn og rød farge for arealer under/ over maksimal byggehøyde i prinsippskisse under:



Oppsummert vil ny detaljregulering være i tråd med sentrumsplanen når det gjelder høyder.

d) Parkering

Purkholmen inngår i området som i byplanen er definert som «Indre by». Iht byplanens bestemmelse § 22.1 gjelder følgende minimumskrav til parkering for Purkholmen:



Størrelse	Enhet	Indre by	
		Bil	Sykkel
<35 m ² BRA	Pr. boenhet	0,3	1
35 - 60m ² BRA	Pr. boenhet	0,6	1
>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5

Føringer for planen når det gjelder parkering:

Parkeringskravene ivaretas i detaljregulering. Mulighetsstudiet er i tråd med dette kravet, og gir mulighet for økt parkeringsareal dersom dette er ønskelig.

e) Uterom

Ihht bestemmelsene §21.2 gjelder følgende krav til uterom for Purkholmen:

«Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger etter følgende krav: Privat MUA skal være minimum 5m² med minimum dybde 1,5 meter. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som et tilleggsareal. For boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles uteoppholdsareal på 20 m² pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m². Arealet skal opparbeides på egen grunn, i areal for felles uteopphold eller i offentlig park, gate eller plass som er trafikksikker. Arealet skal ikke ligge mer enn 300 meter i luftlinje fra inngang til boligdel. Uteoppholdsarealene kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk (over parkeringskjeller / funksjoner under bakken) skal minst halvparten av arealet ha vekstlag. Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 4 timer ved jevndøgn. Plassering skal ta hensyn til skjerming mot vind og nedbør. Der MUA legges til offentlig arealer skal i tillegg følgende kriterier være oppfylt: - Uteoppholdsarealets plassering skal være angitt i reguleringsplan. 15 - Det skal være etablert trygg, sikker og universelt utformet tilkomst til arealet. - Utbygger skal om nødvendig bidra forholdsmessig til at dette blir opparbeidet. - Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold av uteoppholdsarealet. Utbyggers bidrag fastsettes gjennom utbyggingsavtale.»

Føringer for planen når det gjelder uterom:

Kravene ivaretas. Mulighetsstudiet er i tråd med disse kravene.

8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det er tre forhold som utpeker seg som viktigst, og som er ivaretatt i dette planinitiativet:

- Allmennheten må fortsatt ha tilgang til havnepromenade langs sjøen
- Trafikksystem og parkering må ikke belaste eksisterende boligområde
- Båttrafikk/ farled må ikke berøres

9. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

- Det må etableres gode anlegg for kjørende, gående og syklende for å unngå trafikkfare og sikre tilstrekkelig kapasitet.
- Det må sikres nødvendig høyde på uterom og bebyggelse i forhold til havnivåstigning, for å unngå flom.
- Området ligger under marin grense, og det bør gjøres grunnundersøkelser eller geotekniske vurderinger for å sikre at det ikke er forekomster av kvikkleire. I utgangspunktet ser det ut til å være mye fjell i dagen, så grunnforhold er antakelig uproblematiske.
- Området omfattes ikke av aktsomhetsområder for skred eller steinsprang.
- Det utarbeides ROS analyse i tilknytning til planarbeidet.
- Det bør utarbeides revidert bølgeanalyse, basert på etablert struktur i sør, som grunnlag for utredning av foreslått utfyllingsfront før området detaljprosjekteres.

10. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

- Statens Vegvesen
- Fylkesmannen i Nordland
- Nordland Fylkeskommune
- Sametinget
- NVE region nord
- Barnerepresentant i plansaker
- Lofoten Energi AS
- Lofotkraft
- Telenor
- Kystverket
- Vågan næringsforening
- Naboer jf naboliste levert fra kommunen

11. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

- Oppstartsmøte med kommunen
- Varsling av oppstart planarbeid: annonsering i lokal avis samt Vågan kommunes nettside, e-post/ brev til offentlige myndigheter og berørte parter
- Offentlig ettersyn av planforslaget
- Dersom krav fra kommunen: evt. naboskapsmøte
- Kunngjøring av godkjent plan

12. VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTRETTNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETTATT

Ihht forskrift om konsekvensutredning, med ikrafttredelsesdato 01.07.17, gjøres følgende vurdering ihht kapittel 2: planer og tiltak som omfattes av forskriften:

Vurdering etter §6:

Ihht bokstav b) skal det alltid utarbeides konsekvensutredning for tiltak i vedlegg I. Unntak er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I vedlegg I punkt 25 står det «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Boligformålet og utforming vurderes å være i tråd med gjeldende regulering og gjeldende Byplan, selv om det vil bli noen små justeringer av formåls grensene.

Vurdering etter §7:

Denne paragrafen omtaler tiltak som inngår i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Dette er ikke aktuelt for dette tiltaket.

Vurdering etter §8:

Denne paragrafen omfatter tiltak ihht vedlegg II som har vesentlige virkninger etter §10. Dette er ikke aktuelt i denne sammenheng, ettersom tiltaket ikke faller inn under vedlegg II.

12.1.1.1. Konklusjon:

Tiltaket er utredet i tidligere plan og vil derfor ikke utløse krav til KU ihht forskriften.

KILDER

- Vågan kommune
- Google
- NVE Atlas
- Asplan Viak kartet
- Forskrift om konsekvensutredning 2017
- Mulighetsstudie med tre alternativer, datert 19.06.19
- Mulighetsstudie med videreutvikling av alternativ 1, datert september 2019