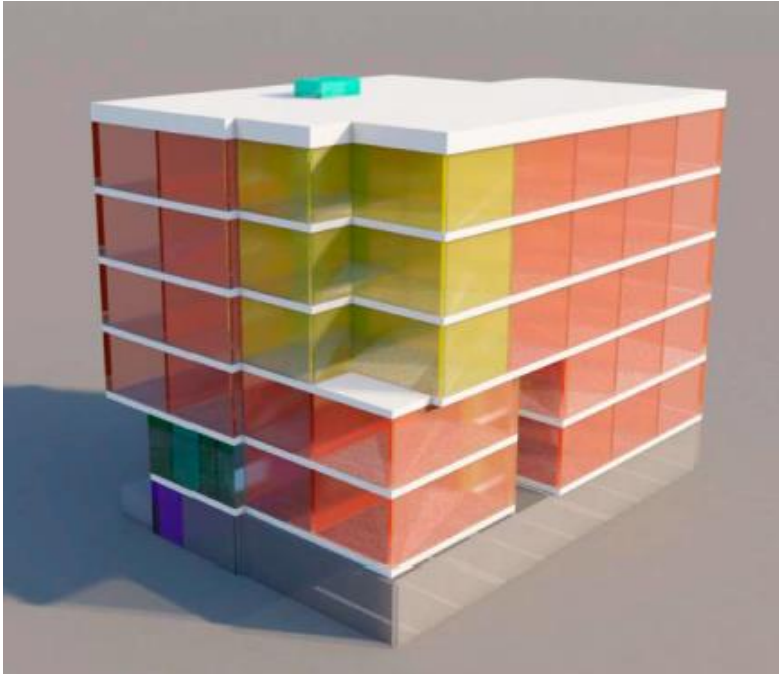
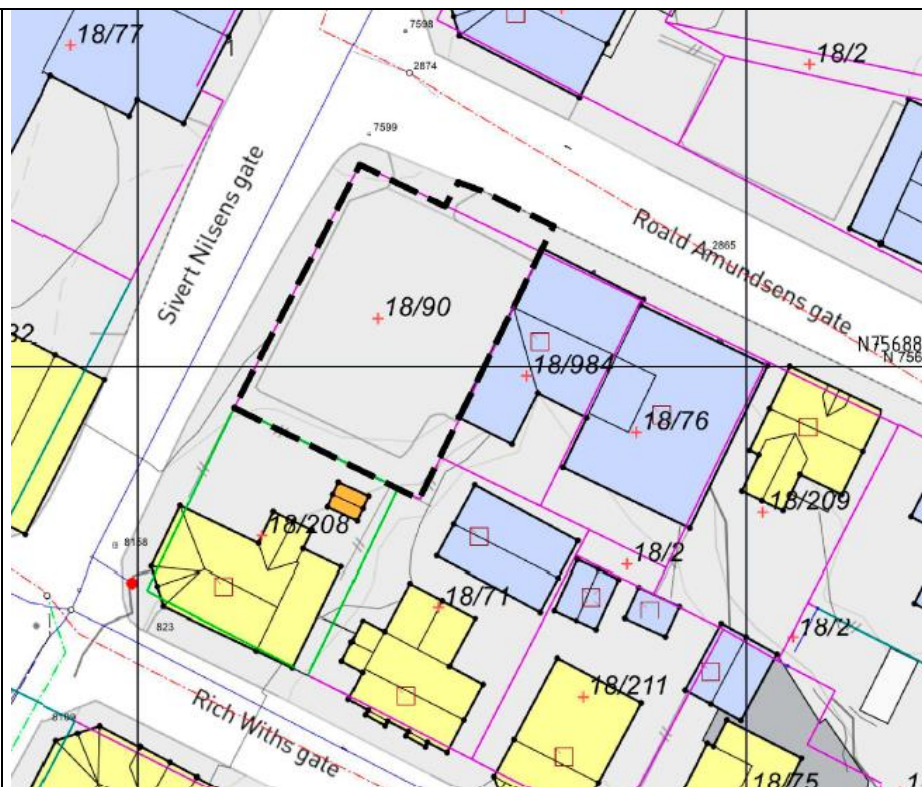


REFERAT FRA OPPSTARTSKONFERANSE

Planens navn	Roald Amundsens gate, Svolvær, planid. 313
Konferansedato	1.9.2021
Møtedeltakere	Forslagstiller: Kyllingmarkgården AS – Ketil Fjerdings Plankonsulent: Vindveggen Arkitekter AS – Øystein Ellingsen Vågan kommune, planavdeling: Erling Larsen Dahl og Marie Aaberge (referent)
GNR/BNR	Gbn. 18/90
Planens formål	I henhold til planinitiativet ønsker forslagsstiller er å regulere eiendommen til sportshotell for ukesopphold / «selvhushold» eller eventuelt for bolig. Det tenkes etablert parkeringskjeller under bebyggelsen og at første etasje avsettes til næring / forretning. Planforslaget tenkes utarbeidet i tråd med føringer i kommunedelplan Svolvær. Det er ønske om å bygge 5 etasjer, tilsvarende Kyllingmarkgården på motsatt side av veien. Planområdet er på ca 0,4 dekar. Illustrasjon (alternativ 1) viser mulig bebyggelse i 5 etasjer med 38-42 utleieenheter, med antatt utnyttelse 90 % BYA: 
Dokumenter (illustrasjoner, skisser ol.)	Planinitiativ med stedsanalyse og utkast til planavgrensning:

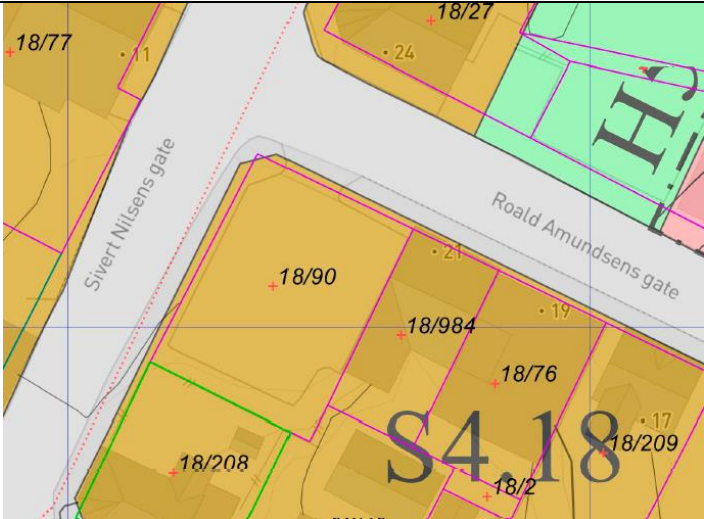
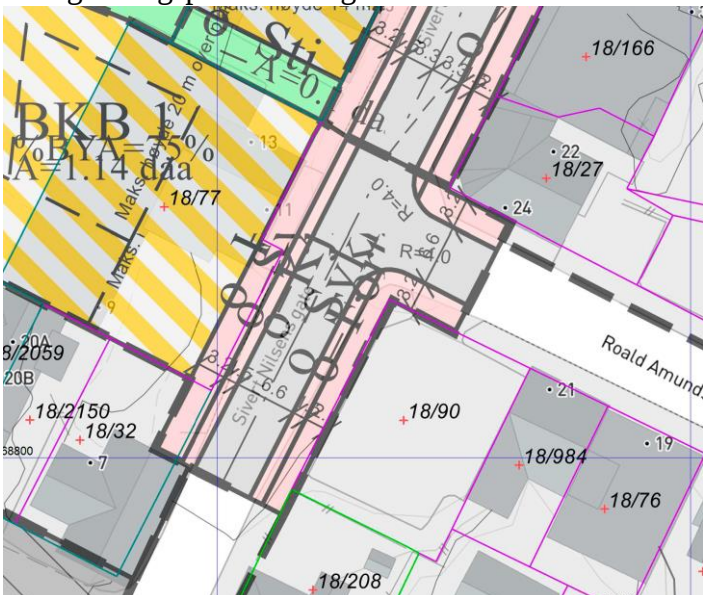


Planavdelingen anbefaler å utvide planområde. Deler av trafikkareal må inngå i planen, og til varsel om oppstart trekkes planavgrensningen ut til senterlinje vei i både Sivert Nilsens gate og Roald Amundsens gate.

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Kommuneplanens arealdel	-
Kommunedelplan	Kommunedelplan Svolvær (Byplan), vedtatt 2020. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, og ligger innenfor felt S4.18 i byplanen:

	 Retningslinjer for felt S4.18 angir en utnyttelsesgrad på 60-100%-BYA og en gesimshøyde/mønehøyde på 14m (17m).
Reguleringsplan	PlanID 255 – Sivert Nilsens gate 13 (veiareal), utsnitt av deler av reguleringsplanen som grenser til eiendommen:  Tidligere reguleringsplan Skjæret/Vorsetøya, som omfattet blant annet eiendom 18/90, ble opphevet ved vedtak av gjeldende kommunedelplan Svolvær.
Føringer (statlige, regionale og kommunale)	Gjeldende plangrunnlaget for området: - Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 - Kommunedelplan Svolvær (2020) Andre regionale og statlige føringer: - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 - Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 - Universell utforming, i teknisk forskrift - Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og

	transportplanlegging, 2014 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, 2016, samt veileder til retningslinje T1442, Behandling av støy i arealplanleggingen - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 - Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - Fylkesplan 2013 – 2025 - Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 - Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
Pågående planarbeid	Nytt rådhus i Svolvær (ikke formelt startet planprosess)

Plantype

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

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ikke relevant
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Deler av reguleringsplan Sivert Nilsens gate 13, dersom fortau/veiareal inkluderes i ny plan
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	Deler av Roald Amundsens gate som grenser til eiendom 18/90

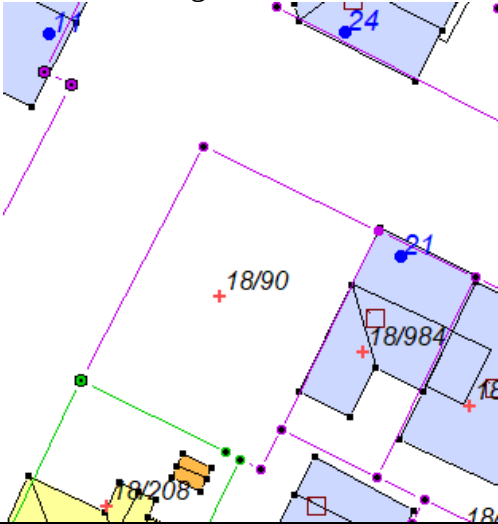
Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Kombinert formål: bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, hotell og bevertning
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Parkeringskjeller under bebyggelsen

Viktige utredningsbehov/dokumentasjon som skal legges ved planforslaget

Planfaglige vurderinger	Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en fleksibel reguleringsplan, som kan muliggjøre enten sportshotell eller små boenheter i kombinasjon med næringsformål. Planavdelingen anbefaler at det fremmes et planforslag som legger til rette for enten hovedformål hotell eller hovedformål bolig – i kombinasjon med øvrige formål. Boligformål stiller andre krav til uteoppholdsareal, støy, parkering etc enn hotell og andre næringsformål. Forslagsstiller skal se nærmere på en konkretisering av to alternative kombinasjoner av formål til varsel om oppstart av planarbeid. Planavdelingen anbefaler også at det ses på forholdet mellom andel av de ulike formålene. I selve planforslaget bør bestemmelsene angi fordelingen av de ulike formålene. Viser til KMDs Reguleringsplanveileder (2018) som sier følgende om kombinert formål: «Bestemmelsene må presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt. Det kan være ved angivelse av maks bruksareal for de ulike formålene i kombinasjonen, hvilke områder/etasjer som kan benyttes til ulike formål eller et tidsavgrenset skille mellom ulike formål i kombinasjonen.» Høyder og antall etasjer på bebyggelsen må redegjøres for opp mot retningslinjene i byplan (gesims 14, møne 17). Krav i planprosessen, jf byplan: generelle dokumentasjonskrav i § 6.4 og § 6.5, samt dokumentasjonskrav i § 21.3. Føringer for sentrumsformål, jf. byplan § 26 - Førsteetasje/gateetasjen skal være preget av åpenhet mot allmennheten ved offentlige byrom, gater, kaier og parker, og skal som hovedregel være høyere enn øvrige etasjer med minimum 3,5 meter fra gulv til himling - det tillates ikke boliger i første etasje Parkering i henhold til byplanen § 22.1 og 22.2 Stormflo og havnivåstigning, jf. byplan § 7.3. Det vil være behov for en fagkyndig vurdering for å se på nødvendige tiltak.
-------------------------	---

	Håndtering av overflatevann, jf. byplan § 8 Vurdering av alternative energiløsninger, jf. byplan § 9
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
Naturmangfold vurderinger	Ikke relevant
Kulturlandskap og kulturminner	I omkringingliggende område er det i byplan to hensynssoner for bevaring kulturmiljø: kvartalet med Rådhuset (H570-9) og område lenger øst i Roald Amundsens gate (H570-10). Ny bebyggelse skal videreføre områdets karakter jf. §6 i byplanen. I byplanen legges det opp til at ny sentrumsbebyggelse skal ivareta det historiske formgrepet med brutte hjørner mot gatekryss. I planbeskrivelsen står det følgende om kulturarv i sentrum: «Svolvær sentrum har en variert kulturarv med både tidstypisk byarkitektur og eldre trehusbebyggelse. Denne lesbarheten er viktig å ivareta når sentrumsområdet fortettes og det skal bygges nytt. Enkelte bygninger og bygningsmiljø i sentrum bør derfor bevares for å sikre en historisk bevissthet rundt Svolvær som by fra gammelt av. Byplanen for Svolvær utarbeidet av Sverre Pedersen og Oscar Hoff i 1923 er fortsatt premissgivende for hvordan gater og bygninger er anlagt i dag. Mange av bygårdene i Svolvær har brutte hjørner mot gatekryss og dette er en av Svolværs viktigste flertallsformer. Nye bygninger i sentrum bør ta opp dette formgrepet der det er naturlig gjennom moderne arkitektur for å holde på en historisk bystruktur.» Prosjektet bør vurdere formgrepet med brutt hjørne mot gatekryss.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Planforslaget skal inneholde risiko og sårbarhetsanalyse. Eiendommen er utsatt for stormflo og havnivåstigning.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Statlige retningslinjer. Regler om universell utforming. Se krav til ute- og lekeareal for boliger i byplanen, jf § 21.2
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	I byplanen legges det opp til at biltrafikken i Håkon Kyllingmarks gate skal fjernes, og at busstraseen derfor legges om til Roald Amundsens gate. Som følge av dette kan det bli bussholdeplass i Roald Amundsens gate og potensial for å øke tilførselen av mennesker i denne gata. Planavdelingen foreslår at det sees på muligheter for å ha hovedinngang fra Roald Amundsens gate, mens kjøreadkomst til garasjekjeller legges til Sivert Nilsens gate. Vurdering av hvordan bygningen møter gateplanet og forholdet til myke trafikanter.

	Trafikktall i omkringliggende gater: viser til byplanens kapittel om mobilitet og infrastruktur i planbeskrivelsen. Kommunen har ikke andre trafikktall for gatene av nyere dato. Innspill fra VA (etterskrift): Når det gjelder avløp, så kan dette hotellet koble seg mot kommunal avløpsledning som ligger i Roald Amundsens gate, via slamavskiller eller tilsvarende rensetiltak (Her må man ta høyde for tilbakeslag/innslag av sjøvann). Overvann skal ikke kobles mot kommunalt avløp, men håndteres/deponeres lokalt.
Støy	Dersom det skal legges til rette for boligbygging blir støy spesielt viktig tema.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Hensyn til gatemiljø og rådhusparken. Viser videre til byplanens § 6 om arkitektur og byform.
Kvalitet på grenser i planområdet	Eiendomsgrensene har mindre grad av nøyaktighet, lilla grense mot øst, vest og nord < 2 meter: 
Behov for utbyggingsavtale	Fortau i Sivert Nilsens gate og Roald Amundsens gate
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	
Annet	Vi legger opp til to dialogmøter før innsending av planforslag til førstegangsbehandling, der plankonsulent forbereder materiell i forkant: - 1: dialog om spesielt viktige tema i planfasen: formål og fordeling av disse, høyde og utforming på bygg, fasader og møte mellom gateplan og førstetasje, parkering, adkomst. Evt om utredninger. - 2: plankart og bestemmelser

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/plan-program	Tiltaket er i tråd med kommunedelplan svolvær, og kommunen vurderer at planen ikke omfattes av forskrift for konsekvensutredning vedlegg I eller II.
--	--

Kart

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

Framdrift*

Planlagte dato for varslings/høring av planprogram	Igangsetting av regulering annonseres i Vågan avisa eller Lofotposten, brev sends til myndigheter, grunneier og naboer. Se vedlagte varslingslister. 3 uker varsel
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i> 12 ukers frist
Offentlig ettersyn	Minst 6 uker høring
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	12 ukers frist
Endelig planvedtak i kommunestyret	

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

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes avgifts regulativ Fakturagrunnlag ihht avgifts regulativ utdelt i møte.
--

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler