



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	08.02.2021	013/21

Førstegangsbehandling - Reguleringsplan "Caroline Harveys vei 13-15" - PlanID.298

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
24.08.2020	201953 Risiko- og miljøsjekklister 130820	1538512
17.11.2020	201953 AKU01 R 201021 Caroline Harveys vei 5 og 13 Vågan kommune Støyfaglig utredning	1554531
21.01.2021	201953 Planforslag 180121	1563684
20.01.2021	201953 Regbest 180121	1563427
20.01.2021	201953 Planbeskrivelse Caroline Harveys veg 180121	1563426
16.06.2020	Referat oppstartskonferanse Caroline Harveys veg	1528843
05.02.2021	201953 Merknadsbehandling Planforslag Caroline Harveys vei	1566303
05.02.2021	Innspill til planarbeid for Caroline Harveys veg	1566304
05.02.2021	Innspill vedr. Caroline Harveysvei 5	1566305

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Caroline Harveys veg nr.5 og nr. 13 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

08.02.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

MPN- 013/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Caroline Harveys veg nr.5 og nr. 13 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Bakgrunn

Privat forslag for regulering av «Caroline Harveys vei 13-15» ble mottatt av kommunen 16.06.2020. Forslagstiller er ARLI Eiendom AS. Konsulent er Stein Hamre Arkitektkontor AS. Planområdet omfatter eiendommene gbn 18/26 og gbn

18/259, samt gbn 18/1103, gbn 18/1951 (Vågan kommune) og gbn 18/2 (Vågan kommune).

Planforslaget innebærer tilrettelegging for bygging av ca. 35 leiligheter lokalisert i Svolvær. Det legges til rette for oppføring av boligblokker på to tomter ved Caroline Harveys vei.

«Planområdet består av to tomter i Caroline Harveys veg i Svolvær gnr/bnr 18/26 og 18/259. Formålet med planarbeidet er å regulere disse tomtene for boligbebyggelse. I tillegg omfatter planforslaget også to arealer som reguleres som friområder, dette etter avtale med Vågan kommune. Adkomst til Caroline Harveys vei nr. 13 omfatter også adkomst til nr. 15. Det er et mål at dagens uryddige adkomst skal gjøres noe bedre.

Tiltakshavers hovedønske er at det skal bygges et leilighetsbygg på hver av tomtene i Caroline Harveys veg 5 og 13.»



Figur 1 De to tomtene som inngår i planområdet

Planforslaget består av:

- Planbeskrivelse, Stein Hamre arkitektkontor, 22.12.2020
- Plankart, Stein Hamre arkitektkontor, 22.12.2020
- ROS-sjekkliste
- Reguleringsbestemmelser, Stein Hamre arkitektkontor, 22.12.2020
- Utredning Støy, Brekke Strand, 21.10.2020



Figur 2 Forslagstillers plankart, 22.12.2020

Tidslinje:

Oppstartsmøte 28.11.2019, revidert 14.05.2020

Varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram 15.06.2020

Oversendelse av planforslag 13.08.2020

Mottakskontroll 05.10.2020

Oversendelse av revidert planforslag 22.12.2020

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven §12-10, 12-11.

Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel, 2020 – Kommunenes overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling, bla. bærekraftige byer og samfunn. Gode oppvekstvilkår for barn og unge ved å skape «Gode bo- og nærmiljø der barn kan ferdes og leke fritt, og utfordre seg selv i trygge omgivelser. Sikre barn og unges medvirkning i kommunale prosesser.» Innbyggerne i Vågan skal oppleve god livskvalitet. Kommunen legger til rette for «tilgang for gode boliger, og legger til rette for gode universelle møteplasser og tilgang til friluftsområder, grøntarealer og nærturområder.» Kommunen har bærekraftig stedsutvikling som hovedmål.

Hovedmålet nås med følgende strategier:

- Fortetting i etablerte byområder for å videreutvikle kompakte strukturer med gode urbane kvaliteter. Tilrettelegge for fortetting i området Svolvev – Kabelvåg for å utvikle kommunens urbane kvaliteter.
- Ivareta kontrastene i kommunens ulike tettsteder som en styrke, med grunnlag i stedenes identitet og historie.
- Utvikle helsefremmende bomiljø i hele kommunen som fremmer livskvalitet og helse gjennom tilgjengelighet til fri natur, grøntområder, og gode sosiale møteplasser.
- Bidra til å opprettholde og utvikle sosial/teknisk infrastruktur ved hvert enkelt tettsted, slik som skole, butikk, eldreboliger, parkering og digital infrastruktur.
- Ivareta et åpent og mangfoldig miljø med nye impulser og ulike levemåter.
- Tilrettelegge for tilstrekkelig og variert boligbygging som ivaretar ulike behov og ønsker.
- Fokus på sammenhengende infrastruktur og miljøvennlige transportløsninger ved planlegging og utvikling av næring og bolig.
- Framtidsrettede samferdselsøsninger med gode knutepunkter innad i kommunen og gode regionale forbindelser.
- Lokalsamfunn som legger til rette for helsefremmende transport og god trafikkflyt, der vi ivaretar myke trafikanter.
- Ivaretagelse av universell utforming og tilgjengelighet for hele befolkningen i Vågan.
- Klimatilpasning som en naturlig og viktig del i kommunens planlegging, med fokus på havnivåstigning og overvannshåndtering.

Folkehelseplan, 2020 – Kommunens mål og strategi «Det anses som vesentlig at aktiv transport fortsatt må ha høy prioritet i all arealplanlegging. Tilgjengeligheten til områder og anlegg for rekreasjon og fysisk aktivitet må være god for alle, og vi må ha et bredt utvalg av attraktive lavterskelaktiviteter. Møteplasser bør utformes for lek og aktivitet på tvers av grupperinger. Forebygging av muskel og skjelettplager er vesentlig i den grad kommunens folkehelseprofil viser at vi har en stor andel av slike plager. Fysisk aktivitet og trening er eneste måten å forebygge disse plagene på over tid... Nærfriluftslivet og tiltak som er motiverende for moro for folk flest vil kunne lokke flere til å drive med mer.» (Side 17.)

Forebygge helseskader ved å unngå/ redusere støy, støv og forurensning.

Kommuneplanens arealdel, 2017 – Planområdet er ikke en del av arealdelen.

Kommunedelplan Svolvev (Byplan), 2020 – Planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse (B3.5).

For § 25 boligbebyggelse gjelder følgende bestemmelser i kommunedelplanen:

«For områder avsatt til boligbebyggelse er bolig hovedformålet.

Næringsvirksomhet/tjenesteyting og offentlig service tillates i begrenset grad dersom dette ikke medfører vesentlige ulemper i form av trafikk, støy eller forurensning.

Parkering skal løses i tilknytning til bolig med de bestemmelser som følger denne plan om krav til oppstillingsplasser. Garasje og carport tillates oppført i henhold til plan- og bygningsloven.»

Det er lagt opp til å benytte seg av parkeringsbestemmelsene for indre by i kommunedelplanen der det legges til rette for økt sykkelparkering enn det som stilles

i bestemmelsen.

§ 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger

Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål.

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

Kommunens faglige vurdering

Støy

E10 som ligger like øst av tomt B er svært trafikkert og generer mye støy innenfor planområdet. Store deler av tomtene ligger innenfor lysegul støysone > 55 dB, og mørkegul sone >60dB for de deler av tomtene som ligger nærmest E10.

Dette strider i utgangspunktet mot gjeldende T- 1442/2016 og støygrense LDEN 55dB, men sentrumsnærhet og arealsituasjon og andre kvaliteter kan tilsi at området likevel legges til rette for boligbygging. Det forutsettes støydempende tiltak og krav til utforming av boliger.

Den støyfaglige utredningen for reguleringsplanen (BrekkeStrand) gjør rede for mulig tiltak som gjør at krav til innendørs og utendørs støynivå kan oppfylles. Det innebærer at det er benyttet prosjektspesifikk støybestemmelse som typisk benyttes i avvikssone og sentrumsnære bydelsfortettede områder. Foreslått støybestemmelse tillater utbygging av boliger i gul støysone, men det er kommunen som må godkjenne et slikt avvik.

Utredningen fra støyrapporten viser at bebyggelsen i de planlagte områdene for boligbebyggelse vil ha støynivå på gul støysone >55dB. De offentlige grøntarealene(o_GF) har støynivå under grenseverdi (≤55 dB) og er egnet til utendørs oppholdsareal uten tiltak.

Felt BBB2 og en mindre del av BBB1 har støynivå over 55dB og er ikke egnet for bruk til utendørs oppholdsareal uten tiltak.

Støynivå på fasade til en skissebebyggelse vil ha støynivå i gul støysone. Det kan oppnås en stille side med støynivå under grenseverdi ≤55dB. Det sikres at alle boenheter har tilgang til en stille side, dette kan for eksempel oppnås ved å etablere boenhetene gjennomgående.

Bebyggelsen må planlegges og plasseres slik at de danner skjermede områder vekk fra veien (mot vest og nord) med lydnivå under grenseverdi (stille side) og gi gode arealer for utendørs oppholdsareal. Samtidig anbefales det at hver boenhet får tilgang til minst et soverom med støynivå under 55dB. Dette vil være spesielt viktig for boenheter i område BBB2 nært E10 med mye trafikk på natt.

Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at reguleringsbestemmelse for støy er tilfredsstillt.

(BrekkeStrand).

I støyutredningen anbefales følgende støybestemmelse:

«Vi har følgende forslag til tekst i reguleringsbestemmelse vedrørende støy: (rapport BrekkeStrand)

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene i tabell 3 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates ikke bebyggelse i rød støysone.
- For boenheter i gul sone må hver boenhet være gjennomgående og ha en stille side med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone. Minst ett soverom må ha luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016.
- Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

Det må vurderes å utføre prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i retningslinje T-1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2016 for støyende arbeid må følges.»

Uteoppholdsarealer fagavdelingen mener det er viktig å skjerme: Områder for lek, opphold, rekreasjon. Områder som er sol- og lysrike, vindavskjermet, lett tilgjengelige og trafikksikre. Områder med god luftkvalitet.

Før igangsetting/byggetillatelse skal det utarbeides nye støysonekart/rapport som legges ved rammesøknadene.

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T -1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene i tabell 3 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates ikke bebyggelse i rød sone.
- For boenheter i i gul sone må hver boenhet være gjennomgående og ha en stille side med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone. Minst ett soverom må ha luftemuligheter i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-144/2016
- Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

Det må vurderes å utføre prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i retningslinje T -1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T -1442/2016 for støyende arbeider må følges.

Boligpolitikk

Planforslaget legger til rette for to boligblokker som vil øke og gi et mer variert botilbud for beboere i området. Det vil legges til rette for å gi økt tilgang til nyoppførte små leiligheter i Vågan kommune noe som vil være i tråd med samfunnsplanens intensjon om et variert, sentrumsnært botilbud.

Naturfare

Havnivå og bølgepågang – Planområdet vil bli berørt av 200-års stormflo viser

kartverket sine kartdata. Bestemmelsene til reguleringsplanen tillater ikke gulvnivå under kote 4 og er dermed i tråd med kommunedelplanens bestemmelser om høyde over havet. Høyden vurderes som tilstrekkelig med tanke på stormflo og forventet havnivåstigning.

Overflatevann – Håndtering av overflatevann skal gjøres rede for ved innsending av byggesøknad.

Barn og unges interesser

Skoleveg - planområdet har kort avstand til skole der fortauet som brukes som skoleveg ligger ved plangrensen på samme side av vegen som boligblokkene. Riggplanen sikrer at dette fortauet ikke blir berørt i anleggsperioden.

Uteoppholdsareal/lekeareal – areal til dette skal opparbeides for boligblokkene i tråd med kravene til kommunedelplanen.

Kommunedelplanen Svolvær 2020 – minstekrav MUA for boligbebyggelse:

§21.1 Uteoppholdsarealer i ytre by – Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

- Blokkbebyggelse – For blokkbebyggelse (høy-/lavblokk) er det krav om 50m² MUA pr. 100m² BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken.
- For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m² pr. boenhet avsettes til lek.

Uteoppholdsarealer skal ha støynivå under anbefalte grenser i T -1442/2016. Unntak tillates for arealer uegnet for varig opphold. Utbygging i gul støysone krever utredning av støy i byggesak der nye støysonekart/rapport utarbeides og legges ved rammesøknadene.

«Uteoppholdsarealer er de deler av en tomt som ikke er bebygd eller benyttes til parkering eller avkjørsel. Uteoppholdsarealer skal være egnet for ulike aldersgrupper og kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Arealet skal plasseres slik at best mulig kvalitet oppnås med gode sol- og lysforhold og at området er skjermet mot vind, støy og annen miljøbelastning.» (Planbeskrivelse, side 13, Stein Hamre arkitektkontor)

Overbygd parkeringskjeller på begge boligblokkene vil inngå som en del av det felles uteoppholdsarealet der adkomsten til dette arealet skal være universelt utformet. På plankartet er de to kommunale eiendommene avsatt til friområde med muligheter for tilrettelegging for atkomst til disse fra boligtomtene. Fagavdelingen mener dette er en god løsning som kan tilføre gode kvaliteter i området.

Naturmangfold

Eiendommene har eksisterende bebyggelse. Det vil kreve forholdsvis omfattende inngrep for å sikre tilfredsstillende uteoppholdsarealer oppå parkeringskjelleren som skal ligge plant på kote 7. Men det forventes ikke at spesielle naturverdier vil bli berørt. Det er registrert en rødlistet art – kornkråke (NT) nær truet innenfor planområdet som vil bli berørt og kunnskapsgrunnlaget anses i denne sak som tilstrekkelig. Den samlede belastningen på økosystemet anses som liten.

I de deler av planområdet som inntil Caroline Harveys vei, er det registrert forekomst av fremmede høyrisikoarter som vil kunne spre seg til nærliggende ormåder. Ved gravearbeid i dette området, for eksempel ved etablering av avkjørsler, er det stor

risiko for at anleggsmaskiner vil spre disse artene videre. Det må derfor lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter i planområdet. Denne tiltaksplanen bør omfatte tiltak i forbindelse med tilkjøring/bortkjøring av masser, samt tiltak/beredskap for å redusere forekomster av fremmedarter i området.

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Planbestemmelsene sikrer at dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene omgående, jfr. Lov om kulturminner.

Utnyttingsgrad og byggehøyder

Byggehøyder - Kommunedelplanen for Svolvær vedlegg B tillater mønehøyde på 9 meter og utnyttelsesgrad på 40%-BYA for Marinehaugen (områdenavn B3.5). Reguleringsplanen er dermed ikke i tråd med kommunedelplanens retningslinjer. Det framkommer av bestemmelsene hvilke byggehøyder som gjelder for de to ulike boligblokkene.

For BBB1 vil maksimal byggehøyde ikke overstige kote 17 med garasje + 3 boligetasjer og for BBB2 vil maksimal byggehøyde ikke overstige kote 20.5 med garasje + 4 boligetasjer.

BBB1: «Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet. Dette er kote 17 (høydereferanse NN2000). Høydebegrensningen er gitt med bruk av «RpRegulertHøyde» og framkommer av plankartet (sammenfallende med byggegrens). Teknisk rom for heishus tillates etablert over denne høyden. Det tillates etablert parkeringskjeller i 1. etasje/sokkeletasje av bygget. Det tillates etablert 3 boligetasjer over en sokkeletasje som inneholder parkeringsarealer og boder. Totalt 4 etasjer.

BBB2: «Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet. Dette er kote 20,5 (høydereferanse NN2000). Høydebegrensningene er gitt med bruk av «RpRegulertHøyde» og framkommer av plankartet (sammenfallende med byggegrens). Teknisk rom for heishus tillates etablert over denne høyden. Det tillates etablert parkeringskjeller i 1. etasje / sokkeletasje av bygget. Det tillates etablert 4 boligetasjer over en sokkeletasje som inneholder parkeringsarealer og boder. Totalt 5 etasjer.» (Planbestemmelse, Stein Hamre arkitektkontor)

Utnyttelsesgrad - For BBB1 skal maksimal utnyttelsesgrad innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet % BYA ikke overstige 50 %. For BBB2 skal maksimalt utnyttelsesgrad % BYA ikke overstige 90 %.

Parkeringskjellerne i 1 etasje/sokkel vil anlegges delvis inn på formålet uteoppholdsareal (BUT1 og BUT2). Dette for at en skal kunne benytte taket som uteoppholdsareal og dermed skape tilfredstillende uteoppholdsarealer.

Fagavdelingen vurderer at det kan tillates å overstige kommunedelplanens retningslinjer for byggehøyder i det aktuelle området på grunn av toppografien, tilgrensede områder og gatebildet i planområdet. Den bakomliggende bebyggelsen er plassert i høyden på Marinehaugen, noe som taler for at en kan akseptere en bebyggelse høyere enn 9 meter ved foten av kollen. På den andre siden av bensinstasjonen og hotellet ved Caroline Harveys vei ved Nonsahaugen tillater

kommunedelplanen for Svolvær (områdenavn B3.4) en byggehøyde på opptil 6 etasjer.

Fagavdelingen vurderer at eiendommene i planområdet egner seg best for boligblokker istedenfor enebolig på grunn av de store flatene og eiendommenes nærhet til E10, dette gjelder særlig for boligblokken BBB2 som ligger nærmest musikkhuset.

Gatestruktur

Kommunedelplanen sier at blokkbebyggelse ønskes primært etablert i tråd med vedlegg B. Der området avsatt til boligbebyggelse og som planområdet ligger innenfor, felt B3.5 tillater småhusbebyggelse (enebolig og rekkehus). Oppført i 3 etasjer med inntil 9 meter mønehøyde og utnyttelsesgrad 40%-BYA.

Fagavdelingen vurderer det til at selv om det ikke er avmerket blokkbebyggelse i dette området i vedlegg B til kommunedelplanen så vil det vært hensiktsmessig å regulere inn blokkbebyggelse i området. Dette med tanke det bakomforliggende høydredraget, områdets nærhet til indre by og beliggenhet ved E10.

Området ved Caroline Harveys vei framstår i dag som forholdsvis fragmentert med småhusbebyggelse på østsiden av Caroline Harveys vei og med store grå flater, bensinstasjon og E10 på vestsiden. Leilighetsbyggene vil kunne bidra med å «stramme opp» strukturen langs gaten og danne et gaterom i dette området som defineres som grensen mellom indre- og ytre by.



Figur 3 Dagens gatestruktur i planområdet. (Google Streetview 06.2019.)

Vurdering av alternative løsninger

Kommunen skal avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet.

«Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret, jf. Plan- og bygningsloven §12-11.»

- Planforslaget avslås og forslagstiller underrettes per brev

- Planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med alternativt forslag
- Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn

Konklusjon

Det som er utfordrende ved planforslaget er støy fra E10, havnivåstigning og stormflo, byggehøyder og kravet om uteoppholdsarealer. Planforslaget har tatt for seg av disse temaene og problemstillingene og forslagstiller har kommet fram til den her presenterte løsningen.

Støyrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med planarbeidet legger føringer på byggenes og uteoppholdsarealenes plassering og utforming for å sikre gode inne- og utemiljøkvaliteter.

Fagavdelingen vurderer at forslagstiller har lagt frem et planforslag som delvis er i tråd med kommunens føringer og med et forslag for å løse utfordringer. Det kreves en del avklaring og samarbeid med statlige og regionale myndigheter videre i planprosessen.

Fagavdelingen ønsker innspill til planforslaget og anbefaler å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Erling Larsen Dahl
Arealplanlegger