



SAKSGANG

| Utvalg/Styre | Møtedato | Saksnr |
|---------------------------------------|------------|--------|
| Hovedutvalg for miljø, plan og næring | 01.06.2021 | 080/21 |
| Kommunestyret | 14.06.2021 | 042/21 |

Sluttbehandling - Reguleringsplan Tjeldbergvika boligområde, gbn 16/1 - PlanID.292

Vedlegg:

| Dok.dato | Tittel | Dok.ID |
|------------|--|---------|
| 20.04.2021 | 201865 Reguleringsbestemmelser 080421 | 1577181 |
| 20.04.2021 | 201865 Tjeldbergvika Endring av plan etter offentlig ettersyn 080421 | 1577182 |
| 20.04.2021 | 201865 Tjeldbergvika risikovurdering vei 170321 | 1577183 |
| 20.04.2021 | Rapport klimavurdering Tjeldbergvika 15122020 | 1577184 |
| 19.08.2020 | 201865 Planbeskrivelse med Konsekvensutredning 300520 | 1538078 |
| 19.08.2020 | 201865 MU2019-24-Tjeldbergvika-boligbygging-KU-naturmangfold | 1538081 |
| 19.08.2020 | 201865 Områdestabilitet | 1538082 |
| 19.08.2020 | 201865 Overskylling_Finnvika_Vågan | 1538083 |
| 19.08.2020 | 201865 ROS 210319 | 1538084 |
| 19.08.2020 | 201865 Skredfarevurdering | 1538085 |
| 19.08.2020 | 201865 Støyutredning av boliger, Detaljplan Tjeldbergvika med Xtegninger | 1538086 |
| 19.08.2020 | 201865 Tjeldbergvika Tegn som følge planen ark 290520 | 1538087 |
| 19.08.2020 | 201865 Tjeldbergvika temakart lark 290520 | 1538088 |
| 27.05.2021 | Trekking av innsigelse - Reguleringsplan for Tjeldbergvika boligfelt, PlanID.292 - kopi av brev | 1582307 |
| 27.11.2020 | Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - reguleringsplanforslag "Tjeldbergvika boligfelt" - PlanID.292, Vågan kommune | 1555839 |
| 14.10.2020 | Høringsuttalelse med innsigelse - Reguleringsplanforslag - Tjeldbergvika boligfelt - PlanID.292 - Vågan kommune | 1549217 |
| 12.10.2020 | Vågan kommune - Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan - Tjeldbergvika boligfelt - PlanID 292 - Uttalelse fra Avinor | 1548895 |
| 12.10.2020 | Lofotkrafts kommentarer - Reguleringsplanforslag Tjeldbergvika boligfelt - PlanID.292 | 1548713 |
| 07.10.2020 | Uttalelse vedrørende høring - Reguleringsplan Tjeldbergvika boligfelt - Vågan kommune. | 1547982 |
| 31.05.2021 | 292_Tjeldbergvika_plankart_31052021 | 1583123 |

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas reguleringsplan for Tjeldbergvika.

01.06.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Med bakgrunn i at sakens dokumenter ble utsendt et døgn før MPNmøtet, ble det innledningsvis votert over hvorvidt utvalget ønsket å ta saken opp til behandling, jf kommuneloven § 11-3. Utvalget vedtok enstemmig å ta saken opp til behandling.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Saksordfører Sten Ole Eliassen (Sp)

MPN- 080/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas reguleringsplan for Tjeldbergvika.

14.06.2021 Kommunestyret

Innstilling fra hovedutvalg for miljø, plan og næring enstemmig vedtatt.

KS- 042/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas reguleringsplan for Tjeldbergvika.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Privat forslag for regulering av «Tjeldbergvika boligfelt» ble mottatt av kommunen 30.05.2020. Forslagstiller er Clemens Eiendom AS/Opplysningsvesenets fond. Konsulent er Stein Hamre Arkitektkontor AS. Planområdet omfatter eiendommene gnr 16 bnr 104 og gnr 16 bnr 1, samt gnr 69 bnr 1 (E10, Statens Vegvesen).

Planforslaget innebærer tilrettelegging for bygging av ca. 220 nye boenheter, lokalisert mellom Svolvær og Kabelvåg. Det legges til rette for et forretningsbygg/dagligvarebutikk og en barnehage.

«Det er regulert inn 14 arealer til boligformål i plankartet som konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-14). Innenfor disse formålene kan det etableres boliger med ulik størrelse og antall boenheter. Det skal etableres nærlekeplass/uteoppholdsareal i disse formålene og nødvendig infrastruktur i forbindelse med veg, snøopplag, grøfter, vann og avløp. Det kan etableres nedgravde avfallsanlegg. Noen av områdene er planlagt slik at det ikke er plass til det nødvendige antall parkeringsplasser som ønskes i planen. Noe av parkeringen vil derfor skje på areal regulert til parkering.»



Figur 1: Planområde innenfor rød linje, Norge i bilder 19.08.2020

Planforslaget består av:

- Oversendelsesbrev, 30.05.2020
- Veganlegg, plan og tverrprofil, lengdeprofil, 06.05.2020
- Oversiktsplan for vann og avløp, 14.04.2020, 16.04.2020
- Oversiktsplan for belysning, strøm og fiberforsyning, 20.04.2020
- Søknad om fravik på vertikalkurvatur i krysset/avkjøring fra E10, godkjent av SVV 23.04.2020
- Rapport fra møte med elevrådet i Kabelvåg og ungdomsrådet 17.10.2019

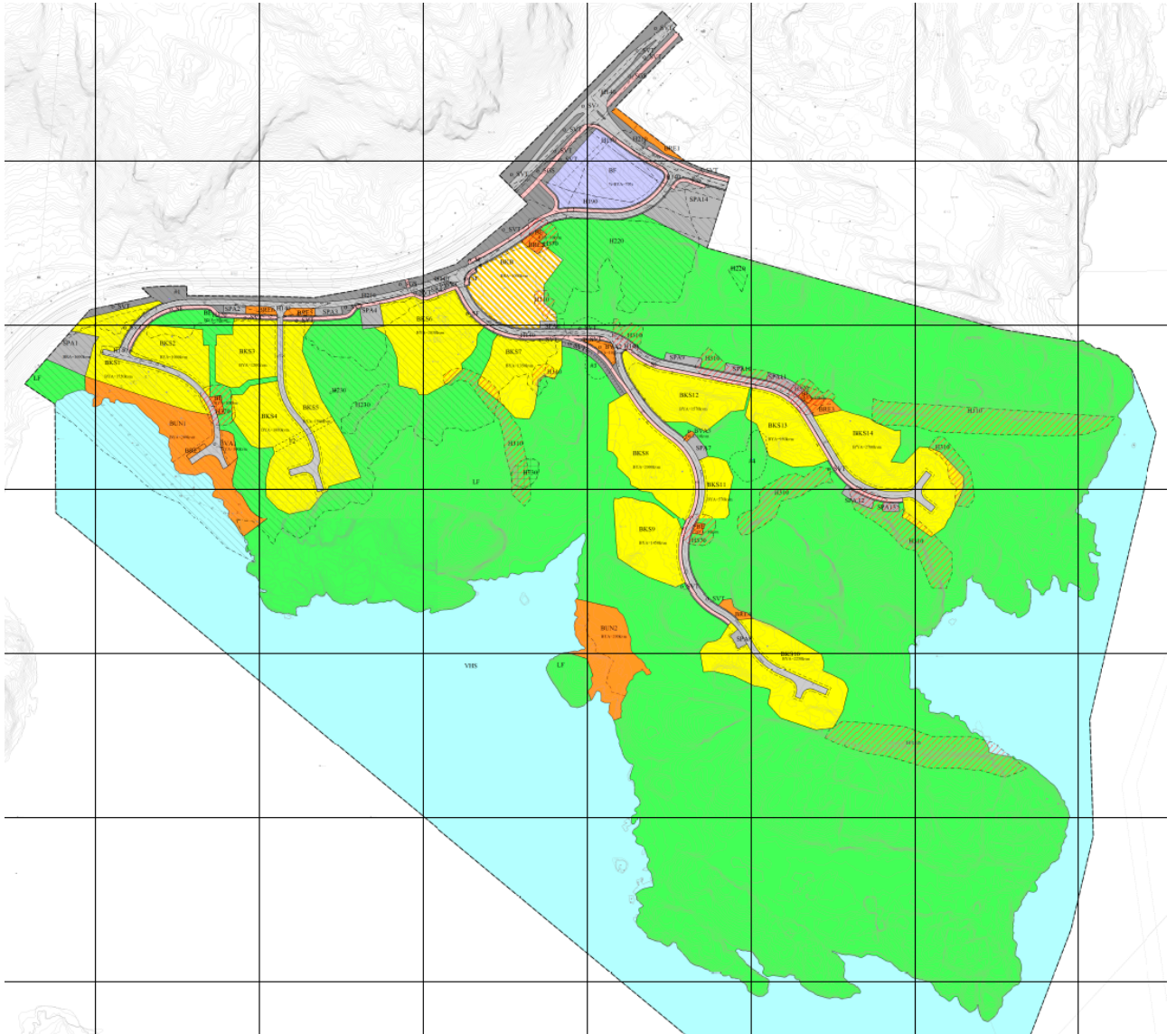
Filene er sendt via dropbox og inneholder følgende dokumenter:

- KU Naturmangfold, Miljøfaglig Utredning, 14.10.2019
- Vurdering Områdestabilitet, Multiconsult, 12.04.2019
- Vurdering Overskylling, Multiconsult, 16.05.2019
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning, Stein Hamre arkitektkontor, 30.05.2020
- Plankart, Stein Hamre arkitektkontor, 30.05.2020
- Reguleringsbestemmelser, Stein Hamre arkitektkontor, 30.05.2020
- Risiko og sårbarhetsanalyse, Stein Hamre arkitektkontor, 21.03.2019
- Vurdering Skredfare, Multiconsult, 12.04.2019
- Utredning Støy, Asplan Viak, 17.04.2020
- Tegninger og illustrasjoner, Lundhagem, 29.05.2020 (med hustyper, kommunale anlegg, soldiagram, landskap illustrasjon, terrenginngrep, snitt vei, situasjonsplan/skisse)
- Illustrasjonsplan, ATSITE, 13.05.2020

Planforslaget omfattes av plan og bygningslovens § 4-3 og forskrift om konsekvensutredning § 6. Planprogram ble utarbeidet av Stein Hamre Arkitektkontor 27.08.2019 og fastsatt i møte 07.10.2019, sak MPN-125/19, med vilkår.

På vegne av forslagstiller har ATSITE & LUND HAGEM Arkitekter gjennomført «brukermedvirkning» med elevrådet i Kabelvåg og ungdomsrådet 25.-26.september 2019. Resultat og oppsummering av møte ligger ved planforslaget, 17.10.2019.

Forslagstiller Clemens Eiendom og Ellingsen Vågan Eiendom gjennomførte folkemøte/informasjonsmøte 27.januar 2020.



Tidslinje:

- Oppstartsmøte 26.03.2019
- Varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram 07.06.2019
- Fastsetting av planprogram 07.10.2019
- Oversendelse av planforslag 30.05.2020

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for miljø, plan og næring 31.08.2020 i sak 108/20.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14.09.2020 til 26.10.2020.

Kommunen har mottatt høringsinnspill og innsigelse i høringsperioden.

Forslagstiller har revidert planforslaget og oversendt det til kommunen til sluttbehandling 12.04.2021.

Revidert planforslag består av:

- Revidert plankart
- Reviderte reguleringsbestemmelser
- Kommentarer og oppsummering av endringer etter høring
- Risikovurdering adkomstveier
- Rapport klimavurdering

Vågan kommune svarte på høringsuttalelse og ba om at innsigelsen trekkes på bakgrunn av at rekkefølgebestemmelser for etablering av kryss ble innarbeidet i planen, 06.05.2021.

Statens vegvesen trekker innsigelsen, 25.05.2021.

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

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

Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel, 2020 – Kommunens 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 Svolvær – 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 samferdselsløsninger med gode knutepunkter innad i kommunen og gode regionale forbindelse
- Lokalsamfunn som legger til rette for helsefremmende transport og god trafikkflyt, der vi ivaretar myke trafikanter
- Ivareta kulturell 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. Tilgjengelighet 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 og 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 – planområde er ikke en del av arealdelen

Svolvær (Byplan), 2020 – Planområdet avsatt til boligformål, friluftsområde. For B1.1-B1.3 i Tjeldbergvika (KU nr. 4) gjelder følgende bestemmelser:

Det skal reguleres for etablering av barnehage innenfor B1.2.

- Det skal etableres gjennomgående gangforbindelser fra gang- og sykkelveien til grøntområdene langs sjøen for allmenheten.
- Adkomst fra E10 skal være felles for Osan syd og boligområdene i Tjeldbergvika. Detaljregulering for Tjeldbergvika skal inneholde rekkefølgekrav for opparbeiding av adkomst fra E10 til områdene, og sees i sammenheng med utviklingen av Osan syd.

Områdeplan Osan Kabelvåg, 2017 – erstattet av Byplan Svolvær

Høringsinnspill og innsigelse

Sametinget – 07.10.2020

Sametinget er tilfreds med at vårt forslag til avbøtende tiltak er imøtekommet og omtalt på s.17 i planbeskrivelsen. De tre boligene som var planlagt å bygges nærmest Finnkjerka er tatt ut av prosjektet for å gi kulturminnet plass. Tiltakshaver sørger for å utarbeide og montere informasjonsskilt ved Finnkjerka, Sametinget konsulteres om tekst på skiltet.

Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret, som gjelder samiske kulturminner så vel som norske. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Fagavdelingens kommentar:

Innspill innarbeidet i planforslag.

Lofotkraft – 28.09.2020

Det er fortsatt usikkert om planene kommer i konflikt med en av våre kabeltraséer som ligger utenfor gang- og sykkelstien. Dette må ses nærmere på sammen med tiltakshaver. Dersom dette fører til at traséen må flyttes, må tiltakshaver dekke kostnadene for dette iht. reglene om regningsarbeid.

I forbindelse med tiltaket vil det bli behov for flere nye nettstasjoner. Det er, så langt vi kan se, ikke satt av plass til nye nettstasjoner. Vi ber tiltakshaver om å ta kontakt med Lofotkraft på et tidlig tidspunkt for planlegging av feltet. Nettstasjoner må plasseres i umiddelbar nærhet av vei

eller parkeringsplass, men på en slik måte at de ikke blir utsatt for skader. I tillegg må det etableres kabeltraséer for høy- og lavspenningsnett. Lofotkraft benytter anleggsbidrag for finansiering av tilknytninger. Tiltakshaver må dekke disse kostnadene og videreføre de på sine kunder. Lofotkraft vil så snart vi får en henvendelse fra tiltakshaver gjøre en grovplanlegging med tilhørende kostnadsoverslag slik at utbygger får disse opplysningene tidlig. Ved bestilling vil vi gjøre detaljplanleggingen og lage en avtale om anleggsbidrag.

Fagavdelingens kommentar:

I revidert planforslag er det regulert inn areal til nettstasjon og renovasjon. Forslagstiller har vært i dialog med Lofotkraft i perioden til offentlig ettersyn. Antall og plassering av areal til nettstasjoner er nå justert.

Avinor – 12.10.2020

Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for lufthavnen, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.475, gjeldende fra 08.12.2017.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved Svolvær lufthavn, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Svolvær lufthavn.

Statens vegvesen – 13.10.2020

Statens vegvesen fremmer innsigelse til reguleringsplanforslaget for Tjeldbergvika boligfelt. Innsigelsen gjelder fravær av rekkefølgebestemmelser for etablering av kryss til E10 før det gis byggetillatelse til boliger i feltet. Innsigelsen fremmes med bakgrunn i vårt sektoransvar for trafikksikkerhet og framkommelighet på vegen, samt ansvaret vi har som vegeier.

Innsigelse:

Tilknytning til E10 – manglende rekkefølgebestemmelser

Det må legges inn rekkefølgebestemmelser om at krysset til E10 må bygges før det kan gis byggetillatelse.

Planfaglige mangler:

Annen veggrunn i kryss til E10 – endring av plankart

Formålsgrensen mellom samferdselsanlegg og øvrige arealer bør følge eksisterende eiendomsgrense, med minimum avstand fra skulderkant veg på 3 meter. I den grad eiendomsgrensa ikke tar med seg tilhørende skjæringstopp eller fyllingsfot må formålsgrensa utvides til å omfatte også dette arealet + 1 meter. Det bør også ses på linjeføringen på breddeutvidelsen i krysset.

Det er viktig at det i reguleringsplanen blir sikret nok areal til at krysset kan bygges iht. vegnormalen N100. Dersom det ikke er satt av nok areal til kryss og annen

veggrunn vil dette kunne føre til problemer for utbygger når krysset skal detaljprosjekteres og bygges ut. Dette endres i plankartet.

Gjennomføringsavtale:

Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen ang. krysset til E10 før en rammetillatelse blir gitt. Dette tas med i planbeskrivelsen om gjennomføring av plan.

Planfaglig råd – støy:

Planen legger opp til at mange boliger kan bygges innenfor gul støysone, og at boliger kan bygges helt på grensa mot rød støysone. Hensikten med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er å forebygge støyplage. Innenfor gul støysone vil beboere ikke kunne sove med åpent vindu, uten at dette vil påvirke søvn og kunne gi negative helsevirkninger. Vi mener det er en kvalitetsmessig dårlig løsning å bygge boliger innenfor gul støysone, når kun lokale støytiltak er aktuelt.

Innenfor byområder hvor det ønskes foretting og med godt utbygd kollektivtilbud, er det i T-1442 åpnet for avvik fra grenseverdiene. I slike tilfeller vil støybestemmelser som foreslått i denne planen være aktuelt. Denne planen ligger i et område hvor det i større grad enn i byområder forventes stillhet. Vi vil derfor fraråde at det bygges boliger innenfor gul støysone.

Fagavdelingens kommentar:

Rekkefølgebestemmelser er innarbeidet. Krysset med E10 må være opparbeidet før byggetillatelse for boliger kan gis.

Areal rundt krysset og langs E10 er utvidet i samsvar med vegvesenets merknader.

Når det gjelder støy har forslagstiller endret bestemmelser. Støyutredning skal gjennomføres før byggetillatelse for boliger og barnehage i gul støysone kan gis. Det er angitt grenseverdier, jf. T-1442, til hvert felt. Kravet er bla. at det skal være minst ett soverom og uteoppholdsareal som har tilfredsstillende støynivå (T-1442). Plassering av bebyggelse samt materialvalg samt andre støydempende tiltak vil ha betydning for støynivået innen- og utendørs. Støyutredning skal derfor være på plass for et større område/felt i gul støysone.

Nordland Fylkeskommune – 25.22.2020

Nordland fylkeskommune vil innledningsvis anmerke at vi synes reguleringsplanen Tjeldbergvika boligfelt er god og gjennomarbeidet. Arbeidet med prosjektet har vært preget av gjensidig forståelse for de ulike interessene som er i saken, og det har vært en konstruktiv dialog mellom utbygger, Vågan kommune og fylkeskommunen.

Dispensasjon etter kulturminneloven:

Fylkesråden har vurdert konsekvensene i forhold til tiltakets intensjon og samfunnsmessige betydning. Fylkesråden har også vektlagt tilrådingen fra Norges arktiske universitetsmuseum, der de anbefaler at det gis dispensasjon på vilkår om at det må gjennomføres en arkeologisk undersøkelse av lokaliteten før reguleringsplanen iverksettes.

Samlet sett vurderer fylkesråden reguleringsplanen til å være av så stor samfunnsnytte at det kan gis dispensasjon fra kulturminneloven. Samtidig er det viktig å sikre mest mulig kunnskap om kulturminnene gjennom arkeologiske

undersøkelser. For ordens skyld gjør fylkesråden oppmerksom på at dispensasjonen fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket, forutsetter at vilkårene innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesrådets vedtak

1. Med begrunnelse som fremgår av dette dokumentet vedtar fylkesråden at reguleringsplan for Tjeldbergvika, Vågan kommune, gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner id 214108 og 214109, hhv. bestemmelsesområde #3 og #4, jf. kulturminnelovens § 8 fjerde ledd. Det stilles følgende vilkår:
 - a. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene, id 214108 og 214109, som er markert som bestemmesområder #3 og #4 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
 - b. Dersom det under arbeidet skulle fremkomme spesielt verdifulle funn eller funn av en annen type enn forventet, skal arbeidet stanses for ny, kulturminnefaglig vurdering

Vedtaket om omfang av den arkeologiske granskingen, herunder endelige kostnader og avgrensning av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt. Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk utgraving normalt bare lar seg gjennomføre i sommerhalvåret, og at tiltakshaver må ta hensyn til dette i planleggingen.

Videre viser vi til vedlagte dokument og kart – vedtak om dispensasjon, som ytterligere beskriver forutsetninger og vilkår for dispensasjon fra kulturminneloven.

Andre vesentlige merknader:

Kjøpesenter og forretning:

Fylkeskommunen viser til Fylkesplan for Nordland 2013-2025 som omfatter en regional

planbestemmelse om kjøpesentre, jf. pbl § 8-5. Planbestemmelsen sier at etablering av forretninger større en 3.000m² kun er tillatt i sentrum av de ti regionsentrene som er i Nordland. Den regionale planbestemmelsen er juridisk bindende, og et vedtak i strid med denne vil etter vår vurdering ikke være gyldig. For å sikre at planen er i tråd med planbestemmelsen og kommunedelplanen, må kommunen i planbestemmelsene fastsette at samlet forretningsareal i området ikke skal overstige 3.000 m², noe fylkeskommunen ber om at blir gjort før sluttbehandling.

Bruk og vern av sjø og vassdrag:

Når det gjelder områder for friluftsliv, er det gitt bestemmelser som skal sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og ferdsel i området. Fylkeskommunen mener dette rimer dårlig med at det tillates etablering av flytebrygger/brygger i hele sjøarealet. Dette åpner for mange små private bryggeanlegg langs sjøen. Nordland fylkeskommune ber Vågan kommune begrense mulighetene for å legge ut bryggeanlegg i planområdet for å unngå privatisering av strandsonen. Etter vår vurdering bør det legges til rette for felles brygge- /flytebryggeanlegg i begrensede deler av området. Det kan være naturlig å plassere slike anlegg utenfor områder regulert til uthus/naust/badehus.

Støy:

Deler av bebyggelsen blir plassert i gul støysone og inntil rød støysone rundt E10. Det fremgår også at støyskjerming kan være utfordrende fordi Statens vegvesen ikke ønsker skjerming inntil veg, og fordi vegen ligger høyere i terrenget enn planlagte boliger.

Ut fra de opplysninger som kommer frem i støyvurderingen ber Nordland fylkeskommune Vågan kommune vurdere om planforslaget på en god nok måte sikrer gode bomiljø av høy kvalitet, og uten negative helsekonsekvenser knyttet til støy. Vi ber kommunen vurdere:

- Å stille krav om utredning av alternative plasseringer av planlagt bebyggelse, eventuelt reduksjon av denne.
- Om det bør gis strengere bestemmelser med sikte på å redusere ulemper som følge av støy, for eksempel i uteområder.

Friluftsliv:

Planområdet ligger i et område som er kartlagt og verdisatt som et viktig friluftsområde. En så vidt massiv boligutbygging er sjelden forenlig med allmennhetens friluftssinteresser. For å sikre allmennhetens tilgang og bruk av området må det ikke legges opp til boligutbygging i området som vanskeliggjør tilgangen til eller forringer bruken av Finnvikaområdet. Det bør planlegges for sammenhengende grønnstruktur gjennom området slik at allmennhetens tilgang og ferdsel fra Osanmyra til Finnvik, Sørvika og ut mot Stretarneset sikres. Videre er det viktig at ikke allmennhetens tilgang til strandsonen forringes ved etablering av private brygger og naust/bryggehus.

Fagavdelingens kommentar:

Det er tatt inn en bestemmelse som ivaretar hensyn til automatisk fredet kulturminner. Disse graves ut før igangsetting av andre tiltak, i henhold til fylkeskommunens vedtak etter kulturminneloven.

For å hindre at handel flyttes ut av Svolvær sentrum og for å hindre svekking av sentrum som regionsenter og attraktiv by er det tatt inn bestemmelser som begrenser forretningsareal til maks. 3000 m². Dette gir gode muligheter for etablering av blant annet lokalbutikk.

Revidert planforslag konsentrerer etablering av brygger og flytebrygger til fellesanlegget i vest. Det vil bevare allmenn tilgang til strandsonen.

Støy fra hovedveien E10 er en utfordring for deler av dette planforslaget. Områdene i Tjeldbergvika er mest utsatt for støy. I disse områdene må plassering av bebyggelse og materialvalg i fasaden, samt planløsning i boenhetene og plassering av uteoppholdsareal vurderes nærmere, slik at støykravene oppfylles og dermed god bokvalitet oppnås. I revidert planforslag er det stilt krav om støyutredning før byggetillatelse kan gis. Maks. støynivå er angitt for hvert enkelt felt.

Fylkeskommunen ber om vurdering av alternativ plassering av bebyggelse og evt. reduksjon av denne. Valgt plassering er vurdert med hensyn til landskap, friluftsliv og kulturminner, samt tekniske løsninger. I forhold til disse hensyn har forslagstiller valgt den beste løsningen. Det er stilt krav til maks. støynivå både innendørs og for uteoppholdsareal.

Forslagstiller har begrenset flytebrygge/brygge til fellesareal BUN1 og 2. Stien til

Finnvika er bevart. Fylkeskommunens råd og merknader for å ivareta friluftssinteresser er tatt til etterretning.

Konsekvenser av planforslaget

Friluftsliv, nærturområder:

I kommunedelplan er området registrert som et viktig friluftsområde. Området har kvaliteter - tursti, bærplukking, badeplass og boltede klatreruter. Mange klatrere som oppsøker stedet v/Finnvika, men lite brukt av befolkningen ellers. Området kan få redusert verdi gjennom utbygging av boligfelt. Bevaring av hustuffer samt deler av Finnvika med badeplass og klatreområder bør sikres gjennom detaljplan.

Generelt, snarveier til grøntområdene. Halvøya og Finnvika som badeplass og klatreaktivitet bør tilrettelegges med sti gjennom boligfeltet. Planforslaget legger til rette for dette.

BKS 9 – veldig nært Finnvika, under 20 meter – privatiserende, her bør det vurderes om boliger kan trekkes lengre vekk fra vika. Eller plasseres/utformes slik at de virker mindre privatiserende.

BKS 8 – berører eksisterende sti til Finnvika, stien bør bevares eller alternativ attraktiv sti opparbeides

BUN2 - veldig nært Finnvika – privatiserende, det skal ikke legges til rette for bebyggelse, men offentlig og felles areal, tilgjengelig for allmenheten.

Universell utforming av en del av friluftsområdet, for eksempel Finnvika eller Sørvika. Illustrasjon (ATSIDE) viser stier som er universelt utformet.

De store friluftsområdene reguleres til offentlige friluftsområder, o_LF. Det forutsettes at områdene skal være tilgjengelige for allmenheten.

Strandsone, 100-metersbeltet, byggegrense mot sjø jf. Byplan og ev kommuneplanens arealdel

Det er satt byggegrense mot sjø og vassdrag i hvert utbyggingsfelt.

Klimagass-utslipp

Planområdet ligger midt imellom Svolvær og Kabelvåg med kort avstand til begge sentre, under 3 km og dermed sykkelavstand. Planområdet ligger også gunstig langs eksisterende kollektiv trasé. Med så mange boenheter, dagligvarebutikk og barnehage bør det legges til rette for en busstopp innenfor planområdet. Sykkelsti og gangsti til både Kabelvåg og Svolvær er opparbeidet allerede, og driftes av Statens vegvesen. Stien er stort sett brøytet tidlig på dagen, slik at det er mulig å gå eller sykle til jobb/skole/barnehage.

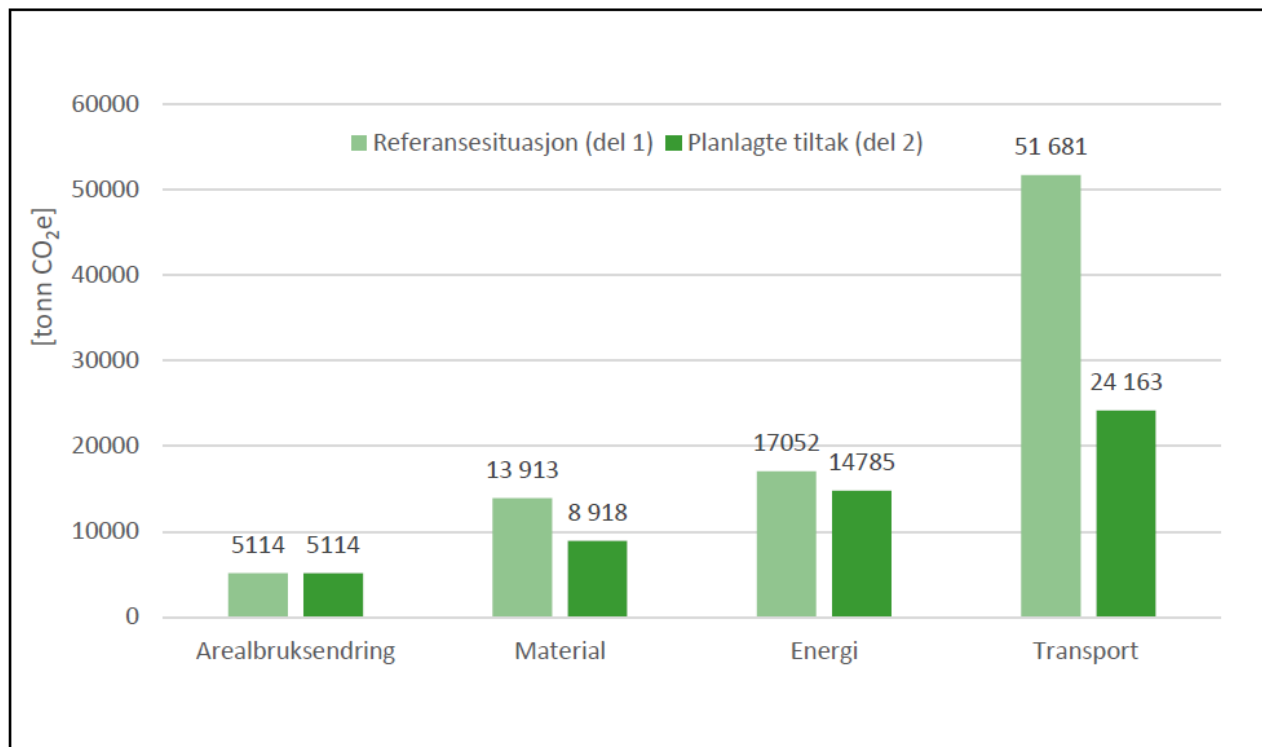
«Tjeldbergvika boligfelt er av utbygger (Clemens Eiendom AS) og grunneier (Opplysningsvesenets fond) definert som et Smart nabolag. Dette innebærer at det legges vekt på blant annet energieffektive løsninger. I bestemmelsene er det åpnet for at det kan etableres solcelleanlegg på taket til hvert enkelt bygg. Et annet element ved smart nabolag er at alle boligene skal ha mulighet til å lade el-bil.» Deling og felles bruk areal og bygg sparer samlet areal.

Utbyggingsområdet berører to myr-områder. Områdene er på 1700 m² og 5100 m². Myrområde på 5100 m² er kategorisert som dyp myr, sterk omdannet i det øvre laget

og middels omdannet i det nedre laget. Dypt lag betyr at myr har en dybde mer enn 100 cm, Kilden 02.10.2020. Årsak for omdanning er antageligvis delvis drenering og grøfting etter vegbygging og etablering av LAS-anlegget. Delvis omdannet myr har en større biologisk aktivitet og dermed noe utslipp av CO₂ over lang tid. Nedbygging av myr slik som reguleringsforslaget åpner for, vil føre til umiddelbar utslipp av klimagass CO₂. SWECO har på vegne av forslagstiller utarbeidet et klimaregnskap for dette prosjektet, Tjeldbergvika klimavurdering, SWECO 15.12.2020. Nettoeffekt av arealbruksendring over 20 og 60 år er beregnet til 1713 tonn CO₂ (20 år) og 5079 tonn CO₂ (60år). For å begrense utslipp har forslagsstiller valgt bruk av trekonstruksjoner. Gravemasser ved bygging av veier blir i området, slik at transport minimeres. Sweco beregner at disse tiltakene kan gi en reduksjon på ca. 36%. Energibehov og klimautslipp for bygninger i drift med planlagte tiltak – *SMART nabolag* - kan reduseres med ca. 13 %.

Samlede klimagassutslipp for arealbruksendring, byggematerialer, energi og transport i drift viser klimagassutslipp for arealbruksendring, materialer, energi og transport i drift. Resultatene viser at transport i drift medfører størst klimagassutslipp, fulgt av energi i drift, materialer og arealbruksendring, både for referansesituasjon og med planlagte tiltak.

Det har blitt satt i gang flere tiltak for å redusere klimagassutslippene for den planlagte utbyggingen i Tjeldbergvika. Vurderingen viser at med planlagte tiltak og forventede endringer over tid vil utbyggingen medføre samlet klimagassutslipp på 52 980 tonn CO₂e. Planlagte tiltak og forventede endringer over tid vil medføre ca. 40% lavere klimagassutslipp sammenlignet med referansesituasjon ut fra dagens krav. Det presiseres at beregninger utført i denne analysen baserer seg på tidligfaseestimer.



Figur 6 Samlede klimagassutslipp for arealbruksendring, byggematerialer, energi og transport i drift
Anbefalte tiltak og rapport følger planforslaget som retningslinje.

Forurensning

Det befinner seg et gammelt oppdretts-/industrianlegg i Tjeldbergvika. Lagring av forurensete masser er sannsynlig og må undersøkes.

Støy

«Ca.10-15% av bebyggelsen ligger i gul støysone. Dette strider i utgangspunktet mot gjeldende T- 1442/2016 og støygrense LDEN 55dB, men relativ sentrumsnærhet, arealsituasjon og andre kvaliteter kan tilsi at området likevel legges til rette for boligbygging. Denne rapporten gjør rede for mulige 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.

For en del av boligene som ikke innfrir bestemmelsene/støykriteriene så er det vist til mulig gjennomførbare støytiltak, dette er i hovedsak tiltak som; Støymessig gode planløsninger, tette rekkverk på terrasse, lokal skjerming på bakkenivå, fasadeutforming og støyisolerende vinduer. Konkrete tiltak må løses i byggeplanen når planløsninger og arealerstørrelser for uteareal er definert.» (Rapport, Asplan Viak)

1 - Den ideelle løsningen er at ny støyfølsom bebyggelse legges utenfor gul støysone. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse i støysonene, skal det vises varsomhet – gjelder for store deler av planområdet.

2- Det mest ideelle utfallet i tilfellet hvor ny bebyggelse søkes etablert i støysonene, er når det ved avbøtende tiltak (støyskjerming) er mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå for hele bebyggelsen. Det vil si at støynivå ved fasade (utenfor vindu til oppholdsrom) og på utendørs oppholdsareal tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinjen – støyskjerm eller fartsreduksjon langs E10 blir ikke akseptert og godkjent av Statens Vegvesen.

3- Det andre mulig utfallet i tilfellet hvor ny bebyggelse søkes etablert i støysonene, er at det ikke er mulig å fullt ut skjerme bebyggelsen mot støy. Det vil si at deler av vindusfasade og/eller uteareal ikke vil være mulig å skjerme med tradisjonelle tiltak. Da er det andre typer tiltak som må benyttes: Tiltak hvor plangrep og planløsninger tilpasses støysituasjonen. Det vil si at det må vurderes hvilken type bebyggelse som er egnet på tomten, hvordan bebyggelsen kan utformes, og hvordan skjerming kan oppnås. Ofte er det ønskelig at bebyggelsen kan fungere som skjerm. Målsettingen er å oppnå bebyggelse med stille side for utendørs oppholdsareal og hvor oppholdsrom og soverom kan vende mot stille side i størst mulig grad. Planer for ny bebyggelse som får en eller flere fasader (med vindu til oppholdsrom) som er støyutsatt og hvor plangrep og planløsninger er eneste mulige tiltak, innebærer avvik fra retningslinjen – dette vil være relevant for ca. 15 – 20 % av planområdet (langs E10).

I støyutredningen anbefales følgende bestemmelse:

«Det foreslås følgende støybestemmelse (rapport Asplan Viak):

- Støynivå skal ikke overstige LDEN 65dB ved fasade.
- Alle boligeneheter skal være gjennomgående, ha privat og felles uteplass hvor støynivå ikke overstiger LDEN =55 dB.
- 50% eller flere av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom, skal ha minst ett vindu ut

mot stille side, hvor støynivå LDEN <55 dB. For soverom gjelder også L5AF <70 dB.»

Fagavdelingen ønsker å tilstrebe at alle oppholdsrom, spesielt alle soverom plasseres mot stille side. Fagavdelingen ønsker i tillegg bestemmelser om innendørs støynivå iht. til T-1442 (Boligens oppholdsrom <30dB, barnehagens oppholdsrom <32dB).

Uteoppholdsareal – Områder for lek, ballspill, opphold, rekreasjon. Områder som er sol- og lysrike, vindavskjermet, lett tilgjengelige og trafikksikre. Områder med god luftkvalitet. Disse områdene skal skjermes for trafikkstøy, jf. T-1442.

Før igangsetting/byggetillatelse i gul sone skal det foreligge støyfaglig utredning som viser planløsning, skjerming av bolig/terrasse, skjerming mellom bygg som skjerner fellesarealer, støyisolerte vinduer, støyreducerende tiltak i fasade/materialer.

Det er avsatt støysone på plankartet. Sonen ligger over areal avsatt til bolig, LNF, veg mm. Det skal ikke etableres for eksempel bolig og uteoppholdsareal i rød støysone.

Revidert planforslag

Statsforvalteren er kritisk til etablering av boliger i gul støysone og anbefaler bestemmelser som sikrer forsvarlig støynivå i alle boliger og uteoppholdsareal. Planforslaget forutsetter nå at det ikke kan gis byggetillatelse på boliger og barnehage før det foreligger støyutredninger som dokumenterer at prosjekterte tiltak sikrer at kravene i støybestemmelsene er ivaretatt. Kommunen mener at støybestemmelsen sikrer at hensyn til bokvalitet og folkehelse ivaretas. Utbygger må dokumentere at støynivå i alle boliger, uteoppholdsareal og annen støyfølsom bruk oppfyller kravene i henhold til T-1442, før byggetillatelse kan gis.

Boligpolitikk

Planforslaget legger til rette for forskjellige typer boliger, eneboliger og rekkehus av forskjellig størrelse og dermed pris, og vil dermed være i tråd med samfunnsplanens intensjon om et variert, sentrumsnært boligtilbud.

Naturfare

Havnivå og bølgepågang – «Beregnet overskyllingsrate viser at det er begrenset fare for overskylling langs profilene 1 til 3 med dagens plan for utbygging, men overskylling må tas hensyn til i valg av byggehøyde og plassering. Overskylling langs profil 4 er funnet å være større, dersom det planlegges bebyggelse under kote +12 i dette området, bør det vurderes utvidet studie eller tiltak i videre planlegging. (profil 1 Tjeldbergvika, profil 2 Finnvika, profil 3 Sørsvika, profil 4 Klippfiskholmen). Se rapport.

Det er i tillegg planlagt å etablere en småbåthavn i Tjeldbergvika. Bølgesimuleringene viser at området er utsatt for store bølger med lokal bølgeretning fra sørøst. Hvilke undersøkelser som bør gjøres i forbindelse med planlegging av småbåthavn er listet opp.» (Rapport Multiconsult 2019)

Steinsprang – «Ifølge TEK 17 er det krav om etablering av sikringstiltak dersom boligtomtene ligger innenfor faresonene for skred. I forbindelse med fremtidige grunnarbeider kan ev. sprengningsarbeider innenfor planområdet endre stabilitetsforholdene i bergmassene. Sikringsbehov i utsprengte skjæringer bør vurderes av ingeniørgeolog. Aktuelle sikringstiltak i naturlige skråninger og

utsprengte skjæringer i planområdet vil være rensk, bolting og nettsikring av berg. Sikringstiltak bør utføres fortløpende ved grunnarbeidene.» (Rapport Multiconsult)

Overvann – overvannshåndtering skal gjøres rede for ved innsending av byggesøknad.

Grunn – områdestabilitet: områdestabilitet ble vurdert av fagkyndig, rapport Multiconsult. Områdestabilitet vurdert som tilfredsstillende.

Barn og unges interesser

Skoleveg – Skoleveg fra planområdet til Svolve skole eller Kabelvåg skole med relativt kort avstand. Men planavdelingen mener at det må gjennomføres tiltak i krysset i Osan. Særlig med tanke på syklist, barn og unge som skal over vegen. Det har skjedd flere ulykker i krysset. Krysset er ikke utformet i henhold til gjeldende standard (dråpeøy), uten gangfelt, krysset er dårlig belyst. (Vegkart, Statens vegvesen).

Uteoppholdsareall/lekeareal – areal til dette skal opparbeides for bolig og barnehage. Det skal settes av fellesarealer for hvert felt/tun, jf. forslagstillers illustrasjon og situasjonsplaner.

Kommunedelplan Svolve 2020 – minstekrav MUA for boligbebyggelse:

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

- Småhusbebyggelse - For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) er det krav om 175m² MUA pr. boenhet.
- For konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 125m² MUA pr. boenhet.
- Terrasser som ikke er overbygd kan medregnes som MUA, men minimum 70% av MUA skal ligge på terreng.
- Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25m² pr. boenhet.
- 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.

Anbefalt minste utendørs oppholdsareal for barnehager (Miljødirektoratets veileder T-1442, side 54)

- Ytre by: 24 m² MUA/plass
- Indre by: 15 m² MUA/plass (60 % av ytre by, må kompenseres)

Uteoppholdsarealet skal ha støynivåer under anbefalte grenser i T-1442. Unntak tillates for arealer uegnet for varig opphold. Eventuelle støyoverskridelser må vurderes i sammenheng med oppnådd m²/plass og kompensatoriske kvaliteter.

Utbygging i gul støysone krever utredning av støy i byggesak.

«Utearealer, kan opparbeides innenfor disse formålene. Utbygger har som målsetting om at minst mulig av eksisterende terreng skal berøres. Areal regulert til boligformål er derfor satt til et minimum. Lekearealer til de minste barna løses innenfor areal regulert til bolig. Kravene til uteoppholdsareal som er satt i kommunedelplanen og

som er videreført i denne reguleringsplanen innebærer at man også må ta i bruk friområdene, noe det åpnes for i bestemmelsene.» (Planbeskrivelse, side 55, Stein Hamre arkitektkontor)

På plankartet er «grøntareal» avsatt til friluftsområde. Fagavdelingen mener at dette er rett formål for store deler av området. Forslagstiller ønsker å legge til rette for flere aktiviteter i området, f.eks. stier, gapahuk, fiskeplasser og bålplasser.

Naturmangfold

Det finnes hekkende fugl i området som ellers består av krattskog, lauvskog og berg i dagen og enkelte myrdrag. Full utbygging vil redusere artsmangfold lokalt. Vika har sandforekomster. Beholde deler av lauvskogen og indre deler av Finnvika mot utbygging. Odden må sikres som LNF-område.

«Innenfor planområdet ble det ikke påvist verdifulle naturtypelokaliteter etter håndbok V712 eller DN Håndbok 13, og heller ikke økologiske funksjonsområder eller geosteder. Det er ikke registrert rødlistede karplanter, moser, lav eller evertebrater innenfor planområdet, men to rødlistede virveldyrarter, oter (VU) og sivspurv (NT), finnes her, og området antas å være del av et større leveområde for begge artene. Det finnes også fremmede arter her, alle lokalisert nær veien. De teller negativt, men vurderes ikke å gjøre det i så stor grad at det gir særlig utslag på verdisettingen.» (Konsekvensvurdering, rapport Miljøfaglig utredning, side 26)

«Planområdet vil bli forringet av tiltaket ved at store deler av arealet går tapt til boliger, internveier lekeplasser etc. Tiltaket vil dessuten føre til varig sterk økning i ferdsel, herunder også motorisert ferdsel. Antatt leveområde for to rødlistearter, og dessuten arter alminnelig forekommende i regionen, vil bli sterkt forringet gjennom stor grad av nedbygging og forstyrrelser forårsaket av økt ferdsel.»

«I de delene av planområdet som ligger inntil E10 i nord, er det flere forekomster av fremmede høyrisikoarter som vil kunne spre seg til nærliggende områder. Dersom det gjennom detaljplanleggingen forespeiles gravearbeider i dette området, for eksempel ved etablering av ny avkjøring fra E10, 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 hvis det blir aktuelt. Planen bør omfatte tiltak i forbindelse med tilkjøring/bortkjøring av masser, samt tiltak/beredskap for å redusere forekomster av fremmede arter i området. Tildekking med duk og nye rene masser vil være aktuelle tiltak dersom detaljreguleringsplanen viser at områdene med fremmede arter nær E10 blir berørt. Kommunen og fylkesmannen og evt. Statens vegvesen bør kunne gi faglige innspill med hensyn til en slik eventuell tiltaksplan.»

(Konsekvensvurdering, rapport Miljøfaglig utredning, side 32)

Fagavdelingen mener at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og konklusjon i rapporten belyser konsekvenser av planlagt utbygging, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Kulturminner

Det er registrert tre ikke fredete kulturminner og tre fredete kulturminner, steinalderlokaliteter. Disse er båndlagt etter kulturminneloven. En lokalitet er merket som båndleggingszone H730 på plankartet med tilhørende vernebestemmelser. To lokaliteter er omsøkt dispensasjon i henhold til kulturminneloven og avmerket som

bestemmelsesområde på plankartet. De tre ikke fredete kulturminnene er ikke avmerket på kartet. I kommunedelplan Svolve er disse vernet som lokal kulturminne, hensynssone H530. Fagavdelingen gjør oppmerksom på at disse kulturminnene må inngå i hensynssone H530, lokalt kulturminne.

Sametinget ber om at det settes opp informasjonsskilt og mer plass og luft mellom ny bebyggelse og kulturminnet.

Gjennomførbarhet av prosjektet vil være avhengig av dispensasjon i henhold til kulturminneloven. Sluttbehandling av planen bør avvendes behandling av kulturminnefaglig behandling av søknaden. Fylkesrådet har nå vedtatt dispensasjon i henhold til kulturminneloven og planen kan dermed sluttbehandles.

Næring

Kombinert bebyggelse og anlegg - Det tillates ikke handel med plasskrevende varer. Etablering av dagligvarebutikk forutsetter utbygging av boliger i B1.1-B1.3. Areal og utnyttingsgrad er begrenset til BYA 70%, der parkering inngår.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Interne veger regulert med og uten ensidig fortau. Der det ikke er regulert fortau viser illustrasjon at det planlegges interne stier innen boligfeltet/tunet.

Interne veger er delvis bratt og oppfyller ikke krav til universell utforming. Terrenget er utfordrende. Med mål om minst mulig terrenginngrep har forslagstiller valgt denne løsningen. Fagavdelingen mener at tunet, fellesarealer og tilgang til uteoppholdsareal må være universell utformet.

Det er nå avsatt areal for sideanlegg, dvs. nødvendige skjæringer, fylling osv. til nye veger. Disse grenser til LNF-områder.

Avkjørsel fra E10 er foreslått med «forbikjøringsfelt». Forslagstiller forutsetter at E10 planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Interne veger er forslått som felles og offentlige veg. Utbygger skal som regel opparbeide vegnettet. Kommunen kan overta veger vederlagsfritt, dersom den er bygd etter til enhver tid gjeldende kommunale norm. Valg av eierform vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Revidert planforslag

For å være sikker på at det er nok areal til opparbeidelse av det nye krysset oppe på E10 har forslagstiller utvidet planområdet noe. Arealet er regulert veiformål. Utvidelsen ligger godt innenfor det areal som det var varslet oppstart på.

Kommentar Vågan teknisk drift – 22.02.2021:

I henhold til kommunalteknisk norm skal vei ha minimum 5 meters bredde.

Planforslaget har 4,5

meter som gjeldende veibredde. Veier med bredde mindre enn 5 meter vil ikke kunne omfattes av

kommunal overtakelse for drift og vedlikehold. Kommunen anbefaler av veibredden utvides til

minimum 5 meter.

Kommunalteknisk norm følger Statens Vegvesens veinormaler N100 og N200 for

stigningsforhold. I henhold til disse kan øvrig lokalvei (L2) bygges med stigningsgrad 8%. L2 skal ha maksimal ÅDT 300, dette mener Vågan kommune virker lite sannsynlig for et så stort boligfelt.

Veinettet bør etableres med stigningsforhold for en lokal vei (L1), med stigning maks 6%. L1-vei kan imidlertid bygges med 8%, men dette må godkjennes av veimyndigheten.

Før Vågan Kommune som veimyndighet eventuelt godkjenner at veiene i planforslaget bygges med stigning høyere enn 6 %, må det fremlegges en risikovurdering for hver av veiene i planforslaget som dette gjelder. Det forventes at det for risikovurderingen er innhentet informasjon og vurderinger fra nødetatene, Lofoten Avfallsselskap og Østbø for renovasjon, og Vågan kommune ved Teknisk Drift som mulig fremtidig drift- og vedlikeholdsansvarlig for veiene. Risikovurderingen må også identifisere tiltak for å redusere sannsynlighet eller/og konsekvens, og dermed risiko, for de aktuelle veiene.

Ansvar for drift og vedlikehold av fortau langs kommunal vei reguleres av gjeldende politivedtekter for Vågan kommune, som sier at dette ansvaret hviler på oppsittere/gårdeiere.

Forslagstiller har utarbeidet risikovurdering. Samtlige veier er nå innenfor de krav til stigning som er satt i veinormalene. Veiene er nå utvidet etter gjennomgang og tilbakemelding fra Vågan teknisk drift, blålysetatene, LAS og maskinentreprenør.

Kommentar Vågan brannvesen – 29.01.2021

Krav til slokkevannskapasitet er 1200 liter pr. minutt for småhusbebyggelse og 3000 liter pr. minutt fordelt på minst to uttak for annen bebyggelse. For klargjøring av hvilke krav som vil bli stilt til slokkevannskapasitet, må det framkomme hvilken av de to ovennevnte bebyggelseskategorier dette prosjektet omfatter.

I regulert boligområde ønsker Vågan brann- og feiervesen (VBF) at det innenfor en radius på 50 meter, skal være en hydrant som dekker alle områder / deler av fasade. Av vedlagte beskrivelse for dette prosjektet virker det å være tatt høyde for VBF sine dekningskriterier, det framkom allikevel som at en del av bebyggelsen var utenfor dekningsområdet, dette forholdet må avklares.

Kommentar fra Vågan vann- og avløp – 08.02.2021

Her kommer følgende kommentarer fra vann- og avløpsavdelingen fra vårt møte den 29.januar:

- Det ble nevnt i møtet sammen fra Teknisk Drift at veiene inne i boligfeltet var stedvis ganske bratte. Hvis dette er tilfelle, er det ønskelig at utbygger tenker på tilkomst for tømning av tiltenkte slamavskillere inne i boligfeltet. Dette må koordineres mot LAS/Østbø som tømmer slamavskillere i Lofoten.
- Det er ikke nevnt noe om kommunal overtakelse av VA-anlegg, men hvis dette er aktuelt skal VVA-normen for Vågan kommune følges.
- Utbygger må søke om utslippstillatelser fra nytt boligfelt.
- Det forventes at vann- og avløpsavdelingen holdes videre orientert når VA-anlegget skal videre prosjekteres.

Revidert planforslag

Det fremkommer av revidert forslag til bestemmelser 3.3. Tekniske planer at før det kan gis rammetillatelse for boliger skal tekniske planer for omsøkt byggetrinn være

godkjent av kommunen som

- vann- og avløp
- overvannshåndtering

Det bør også sikres i rekkefølgebestemmelsen § 3 at avløp fra boligfeltet skal imøtekomme kravene i forurensningsforskriften Kapittel 13, krav til utslipp av kommunalt avløpsvann fra mindre tettbebyggelser før det kan gis brukstillatelse for boliger. Dette er tatt inn av forslagstiller.

Følgende bestemmelser er ny eller endret etter høring:

§ 3.3 Tekniske planer

Før det kan gis rammetillatelse for boliger skal tekniske planer for omsøkt byggetrinn være godkjent av kommunen som;

- vann- og avløp
- overvannshåndtering
- vei

Avløp fra boligene skal imøtekomme kravene i forurensningsforskriftens Kapittel 13, krav til utslipp av kommunalt avløpsvann fra mindre tettbebyggelse før det kan gis brukstillatelse for boliger.

§ 3.7 Etablering av avkjørsel fra E10

Nytt kryss fra E10 og inn til planområdet skal være opparbeidet, i tråd med byggeplaner godkjent av Statens vegvesen, før det gis byggetillatelse for boliger innenfor planområdet.

3.8 Krav om støyutredning

Byggetillatelse på boliger og barnehage kan ikke gis før det foreligger støyutredninger som dokumenterer at prosjekterte tiltak sikrer at kravene i støybestemmelsene er ivaretatt.

Utnyttingsgrad og utbyggingsmønster

«Byggehøyder - Det framkommer av bestemmelsene hvilke byggehøyder som gjelder for de ulike feltene. Disse relaterer seg til høyde på inngangsplan. På grunn av det utfordrende terrenget vil det bli behov for både fyllinger og sprenging for å få funksjonelle boligfelt. Det settes krav om detaljerte høydereferanser i situasjonsplan i forbindelse med byggesøknadene. Det skal utarbeides en situasjonsplan som gjelder for hvert enkelt boligfelt, ett for BKS1 ett for BKS2 osv.

U-grad - Størrelsen på bebyggelsen, samlet innenfor hvert formål er definert som m² BYA. I denne ligger planlagt boligbebyggelse, de parkeringsplassene som det er plass til innenfor de respektive feltene og annen mindre bebyggelse som uthus, redskapsbod mm.

Planlagt bebyggelse - For feltene BKS1 – 5 vises på figuren 30 i planbeskrivelsen. Plasseringen er retningsgivende men ikke regulert. Dersom situasjonsplanen viser et annet utbyggingsmønster skal det begrunnes i rammesøknaden, dette gjelder selv om plasseringen ikke er regulert.» (Reguleringsbeskrivelse side 54, Stein Hamre arkitektkontor)

Konklusjon

Planområdet er utfordrende. Planforslaget omfatter flere temaer og problemstillinger

og forslagstiller har kommet fram til en løsning slik den er presentert her. Støy fra trafikk langs E10, avkjørsel fra E10, kupert terreng og lokaliteter med automatisk fredete kulturminner, hensyn til landskap og friluftsinnteresser gir flere problemstillinger og føringer for plassering av teknisk infrastruktur og boligtomter. Etablering av ny avkjørsel og infrastruktur vil være kostbart. Dette vil presse frem et visst antall boliger som er nødvendig for å gjøre prosjektet lønnsomt og dermed gjennomførbart. Gjennomføring av planforslaget vil være avhengig av at fredete kulturminner graves ut. Plassering og antall boliger nærmest E10 vil være avhengig av støyreducerende tiltak både utvendig og innvendig. Avkjørsel fra E10 inntil planområdet vil være avhengig av samarbeidet med Statens vegvesen.

Tommy Stensvik
kommunedirektør

Stefanie Schramm
Arealplanlegger