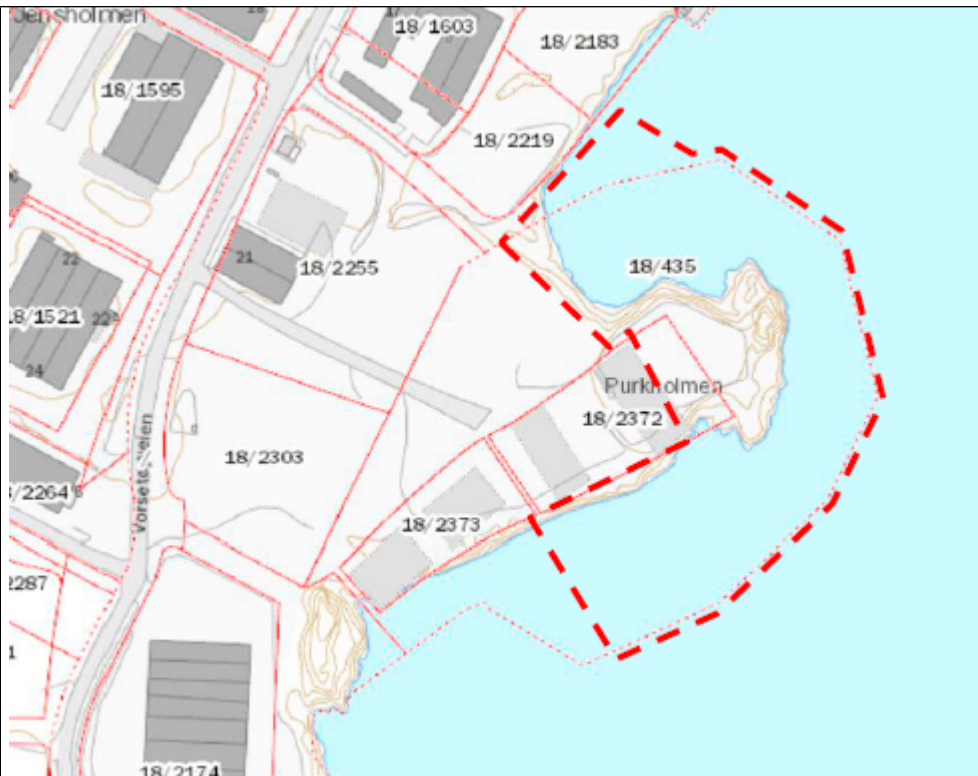
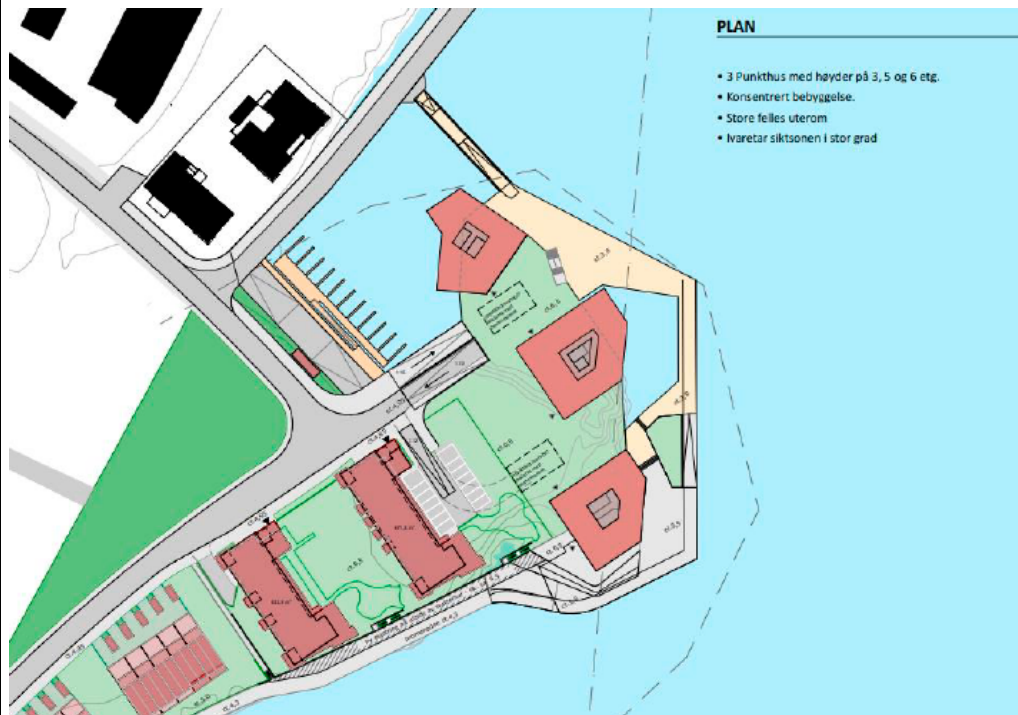


REFERAT FRA OPPSTARTSKONFERANSE

Planens navn	Purkholmen nord, planid. 307
Konferansedato	28.02.2022 og supplerende 01.04.2022
Møtedeltakere	<p>Forslagstiller: Purkholmen AS Julie Drechsler Torodd Nymoene</p> <p>Plankonsulent: Asplan Viak AS Sigrid Rasmussen, Erik Kauffman</p> <p>Vågan kommune, planavdeling: Stefanie Schramm og Marie Aaberge</p>
GNR/BNR	Gbn. 18/435 inkludert sjøareal, deler av gbn 18/2372 samt deler av kommunalt sjøareal i nordvest.
Planens formål	<ul style="list-style-type: none"> - oppføring av tre nye boligblokker på eiendom 18/435, inkludert fylling i sjø, med tilhørende vei- og lekearealer. Ulik høyde for å skape variasjon (3, 5 og 6 etg.) - store felles uterom - gjennomgående og tydelig offentlig kaipromenade - en større offentlig plass mot sjø i nord, i tilknytning til kaipromenade, med broforbindelse over havneområde i sjø - parkeringskjeller - småbåthavn <p>«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.» (fra planinitiativet)</p>
Dokumenter (illustrasjoner, skisser ol.)	Planinitiativ med forslag til planavgrensning (vedlegg), og notat som redegjør for forholdet til formål og høyder i byplanen (vedlegg).



Planavgrensningen bør utvides mot nord slik at det tas med tilstrekkelig areal for å muliggjøre en evt. etablering av bro slik som skissert i planinitiativet.





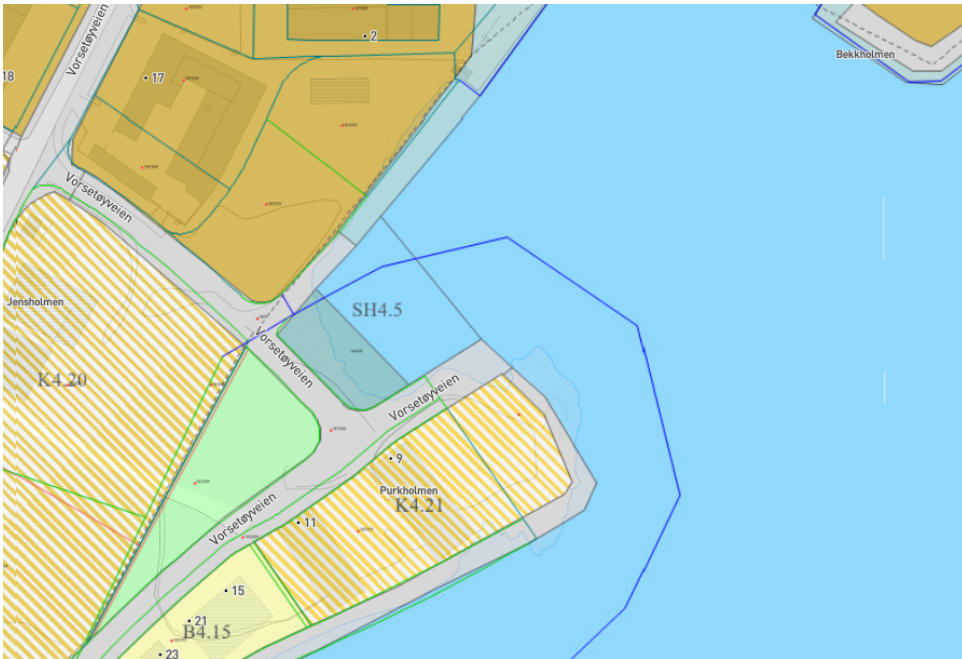
 **Purkholmen** Prosjekt **Cetho Eiendom AS** Bestiller  asplan viak **Mulighetsstudie Revisjon** Prosjekt **Illustrasjon fra Nord** Byrå




Oversiktsbilde (Nordlandsatlas 3D)

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Kommuneplanens arealdel	Ikke relevant
Kommunedelplan	<p>Kommunedelplan for Svolvær, planID295, vedtatt 27.01.2020 (byplanen).</p> <p>Eiendommens landareal er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, K4.21 Sjøparken - bolig/tjenesteyting, i byplanen (tilsvarende område i gjeldende regulering). Retningslinjene åpner for byggehøyde med gesims 17 m og møne 21 meter.</p> <p>Planinitiativet er delvis i strid med kommunedelplan Svolvær (byplan). Byggehøyde overstiger maks høyde angitt i byplanens retningslinjer. Videre er deler av det foreslåtte utbyggingsområdet avsatt til ferdsel i sjø i byplanen. Her er det da ikke retningslinjer for byggehøyde da utgangspunktet i overordnet plan er at arealet ikke skulle bebygges.</p> <p>Kombinasjonen av å ta i bruk areal i sjø til utbyggingsformål og de høydene som er foreslått, gir et langt større samlet utbyggingsvolum enn det byplanen og gjeldende regulering åpner for.</p> 
Reguleringsplan	<p>Reguleringsplan for Purkholmen, planID 218, vedtatt 18.05.2015 Formål: Bolig/Tjenesteyting, Gangveg/gangareal/gågate, Friområde, Havneområde i sjø, Småbåthavn, Kai.</p> <p>Reguleringsplanen åpner for maks høyde 17 meter, angitt at bebyggelsen skal etableres i varierende høyder og at det tillates inntil 3 leilighetsblokker på 3, 4 og 5 etasjer innenfor felt B/T. Samlet BRA innenfor felt B/T skal ikke overstige 7500m². Det ble i vedtak 24.04.17 gitt dispensasjon for oppføring av 3 blokker på hhv. 4, 5 og 6 etasjer, der laveste bygg plasseres nærmest felt B, og høyeste mot friområde o_Fr3. de to byggene nærmest felt B er oppført per d.d. Dispensasjonsvedtaket</p>

	<p>har utløpt (gjelder i tre år), og det er derfor reguleringsplanen som gjelder for en evt. oppføring av den tredje boligblokken.</p> 
<p>Føringer (statlige, regionale og kommunale)</p>	<p>Gjeldende plangrunnlaget for området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 - Kommunedelplan Svolvær, vedtatt 2020 <p>Andre regionale og statlige føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Pågående planarbeid</p>	<p>Ikke relevant</p>

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 for Purkholmen, planID 218, vedtatt 2015. Mulig deler av Vorsetøya, del1, planID 1E, vedtatt 2004.
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	-

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Boliger i blokkbebyggelse samt bro og havnepromenade i område som er avsatt til ferdsel i sjø i kommunedelplan Svolvevær og regulert til småbåthavn/havneområde i sjø i gjeldende reguleringsplan. Utvidelse av formål til utbygging, økt byggehøyde i forhold til retningslinjer i kommunedelplanen, samt ny forbindelse til havnepromenade.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	

Viktige utredningsbehov/dokumentasjon som skal legges ved planforslaget

Planfaglige vurderinger	Det er fremmet et revidert planinitiativ for Purkholmen nord på Vorsetøya. Opprinnelig planinitiativ ble stoppet av MPN med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 i møte 19.05.2021, sak 058/21. Saken ble så forelagt kommunestyret i møte 14.06.2021, som opprettholdt beslutningen om at planinitiativet skulle stoppes, sak 039/21. Vedtaket sa videre at «tiltakshaver anmodes om å fremme et planforslag som er i tråd med rammene for Byplan Svolvevær, vedtatt januar 2020».
-------------------------	---

Revidert planinitiativ legger opp til etablering av inntil 80 boenheter og et samlet areal på 7100m² BRA + parkering, mot 90 boenheter og et samlet areal på 9500 m² BRA + parkering som var foreslått i opprinnelig planinitiativ. Gjeldende regulering åpner for 32 boenheter (i tillegg til de som allerede er bygget), og et samlet BRA for de tre blokkene på maks 7500m². Revidert planinitiativ legger dermed opp til en betydelig økning av nye boenheter, med tilsvarende økning i trafikkmengde og behov for parkering, leke- og uteoppholdsareal.

Revidert planinitiativet ble lagt frem til politisk avklaring i møte i MPN 15. mars 2022, siden forslaget fortsatt er i strid med overordnet plan. Forslaget er imidlertid nedskalert sammenlignet med opprinnelig forslag som ble stoppet. På bakgrunn av tilbakemelding fra fagavdelingen i oppstartsmøte 28.02.2022 utarbeidet forslagsstiller et notat som redegjorde for forholdet til arealformål og høyder, som går ut over rammene i byplanen (vedlegg). Fagavdelingens anbefaling var at planarbeidet kan igangsettes basert på innsendte reviderte planinitiativ, og at videre drøftinger av byggehøyder, plassering og volum blir en del av planprosessen.

MPN-036/22 Vedtak:

Det gis samtykke til planoppstart for revidert planinitiativ for oppstart av detaljregulering Purkholmen nord, Svolvev, av 06.12.21.

MPN ønsker å signalisere at prosjektet i størst mulig grad holder seg innenfor byplanens rammer.

Forslaget i planinitiativet går ut over byplanens rammer både når det gjelder høyde på bebyggelsen og byggeområdets avgrensning. Dette fører til at det totale utbyggingsvolumet blir vesentlig større enn det som er lagt opp til i byplan og gjeldende regulering for området. Det bør i planprosessen videre vurderes ytterligere nedskalering i prosjektet, for å være i tråd med premisset fra vedtak i MPN. Dersom det eksempelvis ikke er andre interesser som blir negativt berørt av utvidelsen av formålet i sjø (avklares gjennom planarbeidet), så kan det etter fagavdelingens syn være en mulighet å nedjustere høyden mens arealutvidelsen beholdes. På denne måten kan det totale utbyggingsvolumet reduseres. Plangrepet som innebærer en variasjon i boligblokkenes høyder med en nedtrapping mot sjøen bør beholdes for å ivareta de kvalitetene som det argumenteres for i planinitiativet.

Plankonsulent har i etterkant av vedtak i MPN uttrykt at det er en forutsetning for prosjektet at man går ut over formåls grensen (og at dersom ikke dette aksepteres så er alternativet å bygge i

tråd med gjeldende reguleringsplan), og at deres fokus i planprosessen i hovedsak vil være å redusere høyden for bygg C. Videre at samlet volum ikke er et tema, siden byplanen ikke stiller noen krav til maksimal utnyttelse for Purkholmen.

Kommentar: fagavdelingen deler ikke denne tolkningen av byplanen – at samlet volum ikke er et tema - da eksempelvis område i sjø ikke er avsatt til utbygging og dermed ikke har angitte retningslinjer for høyder. Utnyttelse for denne delen av arealet er derfor per definisjon lik null i byplanen. Økt volum muliggjør flere boenheter som gir konsekvenser i form av bl. a. økt trafikk, som må redegjøres for i planforslaget.

Fagavdelingen fastholder ordlyden som formulert i konklusjonen i saken til MPN (036/22), at « videre drøftinger av byggehøyder, plassering og volum vil bli en del av planprosessen».

Planforslagets bestemmelser bør angi maks byggehøyde i kotetall, slik at høydefastsettelsen blir entydig.

Fylling i sjø

Byplan § 16 – utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsen og avsluttes med kai eller plastring. Planforslaget skal gjøre rede for virkninger i henhold til retningslinjer i Byplan § 16.

Konsekvenser av fyllingen for havnevirksomhet, ferdsel i sjø og omkringliggende arealer/eiendommer må avklares og redegjøres for i planforslaget.

Offentlig havnepromenade over bro til offentlig torg på Purkholmen kan bidra til kvaliteter i området. Det må avklares hvilke konsekvenser dette får for planlagt småbåthavn, samt for areal regulert til Trafikkområde/kai i reguleringsplan for Vorsetøya del 1, planID 1E (vedtatt 21.06.2004). Området her må fylles ut og kai etableres dersom broløsning skal muliggjøres. Planområdet bør derfor utvides til å omfatte disse arealene i nødvendig utstrekning. Det bør avklares tidlig i prosessen hvorvidt en broløsning er gjennomførbart.

Planavgrensningen inkluderer areal tilgrensende til eksisterende boligblokker i gjeldende reguleringsplan. Ved ny regulering må utnyttelsesgrad samt tilstrekkelig uteareal og parkering som er tilhørende eksisterende boligblokker sikres.

Regulert friområde med svaberg ytterst på Purkholmen er en kvalitet i gjeldende reguleringsplan, med bestemmelse om at området skal fremstå mest mulig naturlig. Det må redegjøres for hvordan disse kvalitetene kan erstattes når arealet fylles ut og bygges ned.

Rekkefølge – byggetrinn: vurdere rekkefølgebestemmelser

	<p>knyttet til dette. Sikre kvaliteter ift. utbygging som forventes å gå over lang tid/flere byggetrinn.</p> <p>Anleggsperioden – konsekvenser og avbøtende tiltak for naboeiendommer og andre berørte.</p> <p>Krav i planprosessen, jf byplan: generelle dokumentasjonskrav i § 6.4 og § 6.5, samt dokumentasjonskrav i § 21.3.</p> <p>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.</p> <p>Håndtering av overflatevann, jf. byplan § 8 Vurdering av alternative energiløsninger, jf. byplan § 9</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
Naturmangfold vurderinger	Skal vurderes jf. Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12.
Kulturlandskap og kulturminner	<p>Siktlinjer mot Svolvær kirke fra innseiling.</p> <p>Universitetsmuseet i Tromsø skal høres siden det planlegges tiltak i sjø.</p>
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<ul style="list-style-type: none"> - Sikkerhet mot kombinasjonsvirkning av havnivåstigning og bølgepågang. Fagkyndig vurdering av stormflo og nødvendige tiltak. - Grunnundersøkelse og vurdering av områdestabilitet. - Fagkyndig vurdering av strømningsforhold ved utfylling i sjø, vurdering av konsekvenser for tilstøtende eiendommer. - Undersøkelse og sikring mot forurensning ved tiltak i sjø. <p>Miljøundersøkelse og tiltaksplan skal foreligge før igangsetting, Byplan § 7.4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget skal gjøre rede for behandling av overflatevann. tiltak for å begrense/forsinke avrenning vil være positiv og avlaste VA anlegget, samt kan være en ressurs for nærmiljøet, byplan § 8
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	<p>Statlige retningslinjer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regler om universell utforming. - Teknisk infrastruktur og grøntstruktur, som blant annet fortau, lekeareal, vann og avløp skal være etablert eller sikret opparbeidet før det tildeles igangsettingstillatelse - Trafikkanalyse – trafiksikkerhet for myke trafikanter og skolevei - Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder, Byplan § 13 - Det skal fastsettes MUA i henhold til Byplan § 21.

	<ul style="list-style-type: none"> - Areal- og kvalitetskrav skal være i tråd med Byplan §§ 21.2, 21.3 – 20 m² pr boenhet. Areal og kvalitet dokumenteres i henhold til Byplan § 21.3 - Allmenheten skal sikres tilgang til havneområdene. Planforslaget skal beskrive om og hvordan allmenhetens tilgang sikres.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<p>Det må redegjøres for trafikkforhold og trafikkavvikling.</p> <ul style="list-style-type: none"> - det må utredes konsekvensene av økt antall boenheter for trafikkforhold og trafikkavvikling - Vei utformes i henhold til enhver tid gjeldende vegnormalen - Det skal etableres fortau eller adkomst utformes på gående/syklens premisser. Valget skal begrunnes og redegjøres for i planforslaget. Formål er trafiksikker adkomst for gående og syklende i alle aldersgrupper. - Det skal avsettes plass til parkering av sykkel og bil. - Parkeringsbestemmelser Byplan § 22.1 angir minimumskrav per enhet. Overflateparkering tillates ikke på mer enn 15 % av tomtearealet. Det avsettes HC parkering, minst 10 % av plassene, Byplan § 22.3. - Det skal legges til rette for ladeplasser for el-bil og sykkel. - Areal og kvalitetskrav for sykkelparkering er gitt i Byplan § 22.4.
Støy	<p>Anbefalte verdier gitt i T- 1442 skal ikke overskrides. Det gjelder også i anleggsperioden, Byplan § 15.1 (forslagsstiller skal utarbeide plan for ulempehåndtering i anleggsperioden før det gis igangsettingstillatelse)..</p>
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	<p>Byplan Svolve § 6 arkitektur og byform – redegjørelse.</p> <p>Positivt at det legges opp til en variasjon i volumene slik som illustrert, bør sikres i bestemmelsene. Illustrasjonene bør samsvare med maks byggehøyde som bestemmelsene åpner for.</p> <p>Stedsanalyse videreutvikles i planforslaget, jf. byplan § 6.5:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Bystruktur, herunder siktlinjer, akser, gateforbindelser og byrom - Hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse - Forhold knyttet til offentlig infrastruktur, grøntstruktur og kulturminner - Vurderinger rundt form, volum og høyder <p>Avstand til bebyggelse innfor planområdet og utenfor planområdet – redegjørelse mtp. Solforhold, innsikt og utsikt, siktlinjer fra ulike steder i byen og fra innseilinga. Fjern- og nærvirkning.</p>
Kvalitet på grenser i planområdet	<p>Eierforhold til sjøareal i nordvest avklares.</p>

	
Behov for utbyggingsavtale	Kan være aktuelt for havnepromenade, teknisk infrastruktur, småbåthavn.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Ja, spesielt for tiltak i strid med overordnet plan. Behov for folkemøte før eventuelt planforslag.
Annet	Vi legger opp til dialogmøte før innsending av planforslag til førstegangsbehandling, der plankonsulent forbereder materiell i forkant. Dialogmøte etter varsel om oppstart ved behov.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	<p><i>Forskrift om konsekvensutredninger. Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av § 6, jf. vedlegg 1, pkt 25.</i></p> <p>Kommunen vurderer at planforslaget ikke omfattes av § 6, da areal som går utenfor formålsgrænse i byplanen er under 5 daa (lovkommentaren viser til 15 daa sm utgangspunkt for vurdering).</p> <p>Videre at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter kriteriene i § 10, og dermed ikke omfattes av KU forskriftens § 8.</p>
---	--

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 Dersom planforslag i strid med kommunedelplan Svolveværet avtales lengre saksbehandlingstid.
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.

* Dersom planforslag ikke er mottatt innen 2 år etter oppstartsmøte, så må det holdes nytt oppstartsmøte.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes avgifts regulativ <https://vagan.kommune.no/naring-skatt-og-havn/kommunale-avgifter-eiendomsgebyrer/avgiftsregulativ/>

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