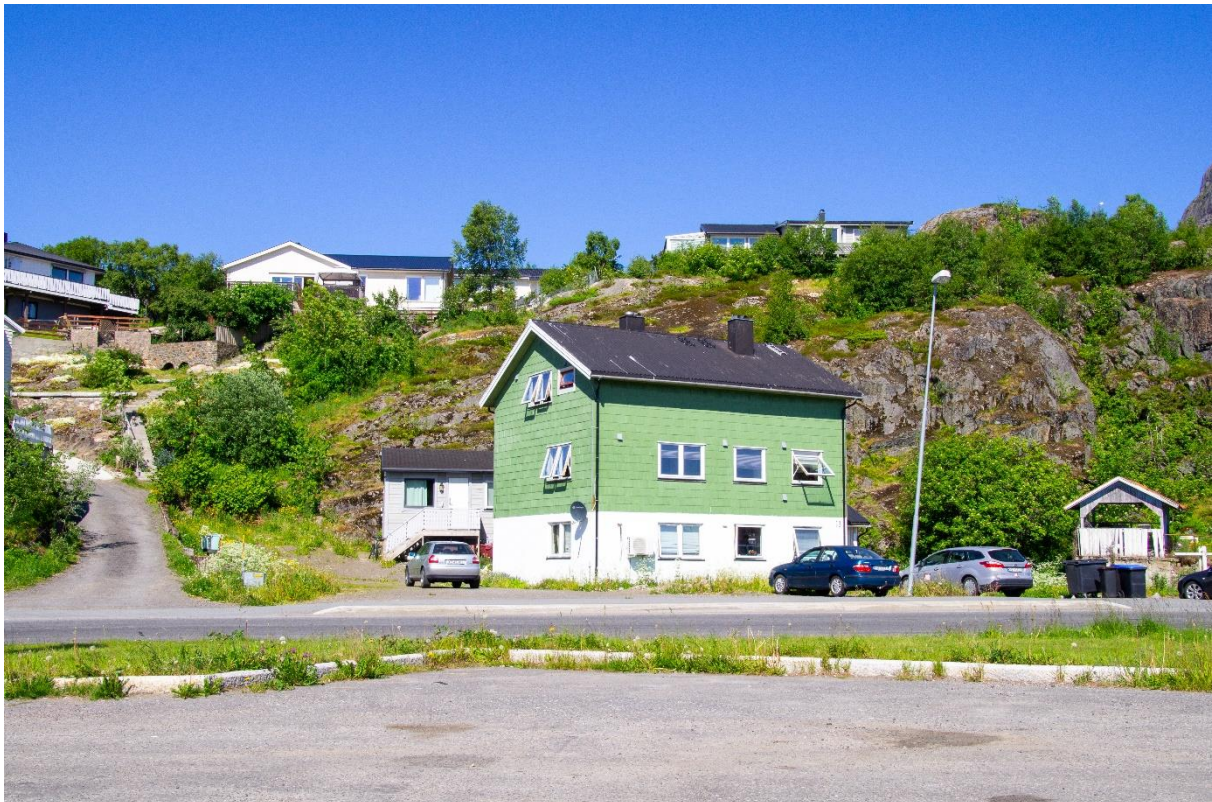


Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Caroline Harveys veg nr. 5 og nr. 13



Forord

stein hamre arkitektkontor AS har vært engasjert av ARLI Eiendom AS for å regulere to tomter i Caroline Harveys veg i Svolvær. Åsmund Rajala Strømnes har vært kontaktperson og prosjektleder for oppdraget.

I planbeskrivelsen gjøres det først rede for overordnede føringer og rammebetingelser, samt dagens bruk av planområdet. Så gjøres det rede for formål og hovedinnhold i reguleringsplanen. Videre vil planforslagets virkninger og måloppnåelse vurderes.

Mo i Rana, 18.01.2021

Navn på plan: Caroline Harveys veg nr. 5 og nr. 13	Plantype: Detaljregulering	PlanID: 298
Kommune: Vågan	Tiltakshaver: Arli Eiendom v/ Roger Rasmussen Telefon: 990 00 904 E-post: roger.rasmussen@arlieiendom.no Organisasjons nr: 912 808 467 Adresse: 2008 Fjerdingby	
Stedsnavn: Caroline Harveys veg		
Gårds- og bruksnr: 18/26 og 18/259		
stein hamre arkitektkontor as www.shaas.no		
Prosjektleder: Åsmund Rajala Strømnes, 75 12 69 52 aasmund.stromnes@shaas.no	Sidemannskontroll: Ingrid Bjørklid Ingrid.bjorklid@shaas.no	
Oppstartskonferanse: 28.11.2019, revidert 20.05.2020		

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1 Bakgrunn for planarbeidet	4
1.2 Formål med planarbeidet	4
2. Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap	5
2.1 Beliggenhet	5
2.1 Dagens bruk og eiendomsforhold	6
2.2 Infrastruktur og transport	7
2.3 Grunnforhold, topografi og klima	8
2.4 Vegetasjon og biologisk mangfold	11
2.5 Kulturminner	11
2.6 Offentlige og andre tilbud i nærheten av planområdet	11
3. Rammer og premisser for planarbeidet	12
3.1 Nasjonale føringer	12
3.2 Regionale føringer: Fylkesplan for Nordland (2013 – 2025)	12
3.3 Kommunale føringer – Generelle bestemmelser og retningslinjer for Vågan kommune	13
4. Beskrivelse av planforslaget	16
4.1 Reguleringsforslagets hovedidé	16
4.2 Planavgrensning med planforslag	20
4.3 Planens formål	20
4.4 Utnyttelse	21
4.5 Atkomst, parkering, gang- og sykkelveier	21
4.6 Universell utforming	22
4.7 Hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse	22
4.8 Forhold knyttet til offentlig infrastruktur, grøntstruktur og kulturminner	22
4.9 Flom, stormflo og havnivåstigning	22
4.10 Vurderinger rundt form, volum og høyder	22
4.11 Sol skygge	28
4.12 Forslagsstillers begrunnelse for forslaget	32
5. Virkninger av planforslaget	33
5.1 Landskap og eksisterende bebyggelse	33
5.2 Forhold knyttet til offentlig infrastruktur og trafikk	33
5.3 Vurderinger rundt form, volum og høyder	33
5.4 Estetikk	33
5.5 Universell utforming	33
5.6 Naturmangfold og grønnstruktur	33
6. Planprosessens saksgang	34
6.1 Sakshistorikk	34
6.2 Medvirkning og forhåndsuttalelser	34

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

I Vågan kommunes generelle bestemmelser gjelder følgende krav om detaljregulering:

«Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever utarbeidelse av område- eller detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-1.

I nye områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, jf. pbl § 1-6, som nevnt i samme lov §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 før arealet og tiltaket inngår i detaljreguleringsplan, jf. pbl §§ 12-1, 12-2 og 12-3.»

1.2 Formål med planarbeidet

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 med planen at dagens uryddige adkomst skal gjøres noe bedre.

Tiltakshavers hoved ønske for planen er at det skal bygget et leilighetsbygg på hver av tomtene i Caroline Harveys veg 5 og 13.

2. Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Svolvær i Vågan kommune i Lofoten, som vist i figur 1. Vest for planområdet går E10.

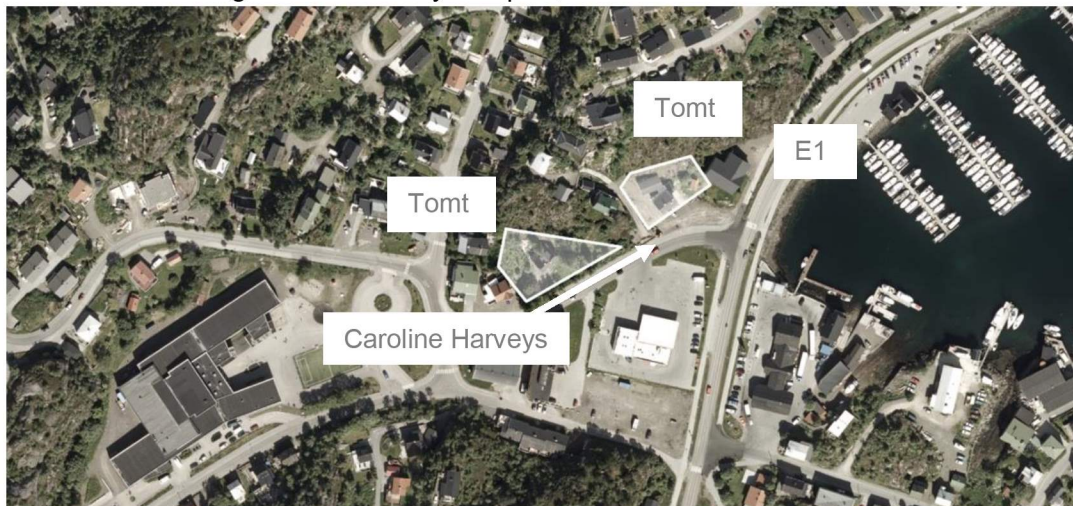


Figur 1 Oversiktskart med planområdet

2.1 Dagens bruk og eiendomsforhold

- **Tomteavgrensning og eiendomsforhold**

Dette planforslaget er laget for to eiendommer, som vist i figur 2. Området ligger avgrenset av veiene E10 i vest og Caroline Harveys vei på sørsiden av området.



Figur 2: De to tomtene som inngår i planområdet

- **Dagens bruk**

På tomt A, vest i planområdet, står det i dag et bolighus. På tomt B, øst i området, er det to bygg. Begge disse brukes som bolig.



Figur 3: Tomt A sett fra vest



Figur 4: Tomt B sett fra nordvest

- **Områdets karakter og bygningstypologi**

På nordsiden av Caroline Harveys veg er det et høydedrag som består av et boligområde med typisk norsk småhusbebyggelse med eneboliger, samt kommunale friområder. På sør- og østsiden av tomtene er området betydelig med fragmentert. På sørsiden av Caroline Harveys veg er et område med store grå flater, som blant annet er parkeringsareal tilhørende en bensinstasjon og et hotell på tomten. På østsiden av tomt B går E10, som skaper en barriere til småbåthavnen nedenfor.



Figur 5: Sør for planområdet er det fragmentert bebyggelse med store grå flater og E10. Foto: Roger Rasmussen.

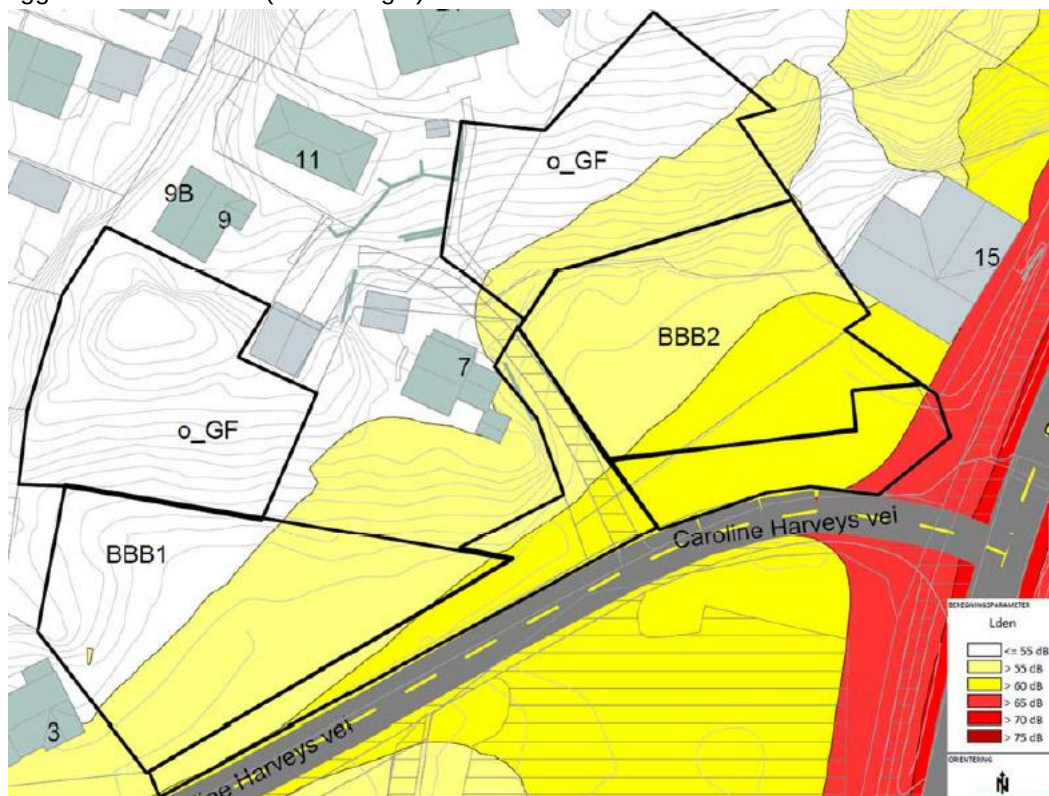
2.2 Infrastruktur og transport

- Adkomstforhold

Adkomst til begge tomtene skjer i dag via innkjørsel fra Caroline Harveys veg. Tomt A deler i dag innkjørsel med nabotomten, Caroline Harveys vei 3.

- ÅDT og støy

På østsiden av tomt B går E10, som er svært trafikkert i sommermånedene, ettersom det er hovedtrafikkåren gjennom Lofoten. Som vist i figur 6 er støy fra E10, samt Caroline Harveys veg beregnet til > 55 dB for store deler av tomten (lysegul), og > 60dB for de deler av tomten som ligger nærmest veien (mørkere gul).



Figur 6: Støysonekart for tomtene som inngår i planområdet

- **Kollektivtransport**

Like ved planområdene er det busstopp med hyppige avganger både lokalt og regionalt.



Figur 7: De to busstoppene i nærheten av planområdet har ruter som dekker nærområdet samt regionale områder.

2.3 Grunnforhold, topografi og klima

- **Landskap**

Planområdet ligger i et område med karakteristisk kulturlandskap for Lofotens kyst. Landskapet i de lavere områdene er kupert med fjellgrunn og lite vegetasjon. Siktlinjene vestover og østover ender i høye, spisse fjell, mens siktlinjene nordover er begrenset av høyden på nordsiden av tomten.

Siktlinjene nordover fra planområdet ender i og nord for planområdet ender i høye fjell, mens det i sør og sørvestlig retning er utsikt mot havet fra planområdet.



Figur 8: Landskapet rundt planområdet sett fra nord



Figur 9: Landskapet rundt planområdet sett fra sør

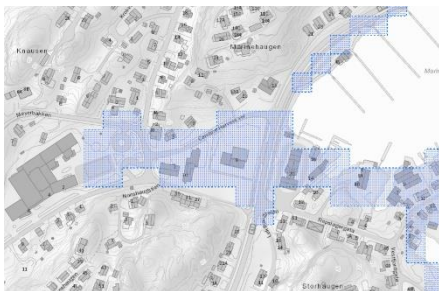
- **Grunnforhold/byggegrunn/områdestabilitet**

I NVEs karttjeneste «NVE atlas» er det ikke gjort registreringer av kvikkleire i planområdet. Løsmassene for planområdene består av bart fjell, og fjell med tynt eller usammenhengende løsmassedekke.

- **Skredfare**

I NVE Atlas er det ikke registrert snøskredfare, steinsprang eller skred i bratt terreng på planområdet.

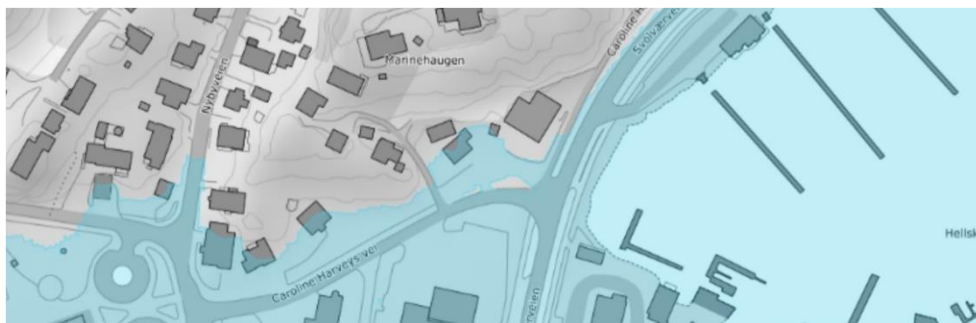
- **Nedbør og flom**



Figur 10: Utsnitt fra NVEs kart over aktsomhetsområde for flom

I NVE Atlas er deler av planområdet registrert som aktsomhetsområde for flom, som vist i figur 10.

Kartverket sine kartdata viser at deler av planområdet kan rammes ved 200- og 1000-års stormflo. Beregnet høyde for en 200-årsflom med klimapåslag er 331cm over NN2000. Dette gjør at bebyggelse ikke kan legges med gulvnivå lavere enn 340 cm over NN2000.



Figur 11: Planområdet som blir rammet ved 200-års flom, utsnitt fra kartverkets data.



Figur 12: Planområdet som blir rammet ved 1000-års flom, utsnitt fra kartverkets data.

I kommuneplanen har Vågan kommune gitt føringer for bebyggelse som innebærer at disse ikke kan etableres lavere en kote 4,0 (NN2000).

2.4 Vegetasjon og biologisk mangfold

Ved gjennomgang av NIBIO, artsdatabanken, kilden og naturbase er følgende funnet:

- **Bonitet**

Ettersom planområdet i dag er bebygget anses ikke bonitet som relevant. I friområdet nord for tomt B er bonitet registrert som åpen grunnlendt fastmark.

- **Artsmangfold**

I databasen til Artskart er det funnet én art innenfor planområdet, Kornkråke, som er under kategorien NT – nært truet.

2.5 Kulturminner

I Databasen Kulturminnesøk er det ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

2.6 Offentlige og andre tilbud i nærheten av planområdet



Figur 13: Offentlige tilbud ved planområdet

- **Skole og barnehage**

Tomtene ligger i ca. 200-250 meter fra Svolvær skole, med tilhørende fotballbane og lekeanlegg. Sør for Caroline Harveys veg ligger det en bensinstasjon. Det ligger også to barnehager innenfor 10 minutters gange, og ytterligere to barnehager innenfor 15 minutters gange.

3. Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Nasjonale føringer

- **Forskrift om konsekvensutredning**

Dette er vurdert i forkant av oppstartsmøtet, som også er beskrevet i referatet fra oppstartsmøtet under «Konsekvensutredning/planprogram: «Tiltaket er i tråd med boligformålet i overordnet plan og vurderes derfor ikke omfattet av forskriftens vedlegg I. Tiltaket faller heller ikke inn under vedlegg II. Det vurderes dermed at planforslaget ikke omfattes av forskrift for konsekvensutredninger».

- **Plan- og bygningsloven**

Planforslaget er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven og dennes veiledere.

- **Statlige planretningslinjer**

Ikke uttømmende liste:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

- **Andre retningslinjer, rammer og føringer**

- T-1441/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-2/08 Om barn og planlegging
- Barn og unges interesser i planleggingen
- T-1472 Universell utforming

3.2 Regionale føringer: Fylkesplan for Nordland (2013 – 2025)

Under følger en oversikt over de retningslinjene som ligger i fylkesplanen for Nordland som har relevans for planområdet og hvordan planforslaget tar hensyn til disse. (kapittel 8 i Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025):

- **By- og tettstedsutvikling (8.2)**

- Punkt a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skjer innenfor de etablerte by og tettstedsstrukturene.
 - Området ligger innenfor Svolvær by.
- Punkt b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
 - Gatestrukturen vil kunne oppleves strammere som følge av gjennomføring av denne reguleringen. Dette er med på å fremme strøkets karakter og bedrer trafiksikkerheten. Krav til MUA er overhold slik at det er gode arealer for barn og unge innenfor planområdet.
- Punkt e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
 - Det er satt krav om arkitektonisk redegjørelse ved innsending av byggesak.
- Punkt m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.
 - Planen legger opp til størrelser på leiligheter som er etterspurt i Vågan.

3.3 Kommunale føringer – Generelle bestemmelser og retningslinjer for Vågan kommune

Planområdet ligger i ytre by, men grenser til indre by i henhold til kommunedelplanen for Vågan kommune. På oppstartsmøtet ble det diskutert muligheten for å benytte bestemmelser for indre by når det angår antall parkeringsplasser som kreves, ettersom området i avstand er nært sentrum, og det er gode kollektivforbindelser fra planområdet. Øvrige bestemmelser forholder seg til krav for ytre by.

- **§ 5.1 kommunale boenheter**

Ved regulering av 6 boenheter eller flere skal behovet for kommunale boenheter vurderes.

Vi har ikke mottatt innspill fra Vågan kommune der de har vurdert behov for at det skal settes av kommunale boenheter innenfor planen.

- **§ 6 Arkitektur og byform (utdrag)**

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom materialvalg og bevist fargebruk. Tak, takterrasser og takhager skal vurderes som del av bylandskapet og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot viktige byrom eller parker. Alle tiltak skal ha god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger eller høye forstøtningsmurer.

Det settes krav om arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak. Planforslaget legger opp til etablering av parkering i 1. etg.

- **§ 6.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad (utdrag)**

Kommunedelplanen angir rammene til høyder og utnyttelsesgrad for ulike delområder og arealformål. Gjennom de enkelte plan- og byggesakene må krav til byggehøyder og utnyttelse tilpasses den enkelte situasjon nærmere og bymiljøet som helhet. Det er krav om reguleringsplan og det tillates inntil 6 etasjer. Det skal i tillegg utarbeides sol- og skyggediagram slik kravene framkommer for uteoppholdsareal i § 24.3 dokumentasjonskrav.

Byggehøydene overstiger det som ligger inne i overordnet plan for dette området. Prosjektet ligger slik til at vi er av den oppfatning at den foreslåtte byggehøyden kan aksepteres.

- **§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning**

Det skal i alle reguleringsplaner og planlegging av tiltak, som faller inn under PBL § 20-1 tas hensyn til forventet havnivåstigning, ekstremvær og andre påregnelige konsekvenser som følge av klimaendringer. Etablering av ny bebyggelse som er utsatt for stormflo tillates ikke lavere enn at overflate gulv er på kote 4.0 (NN 2000).

Har tatt med i bestemmelsene krav om laveste byggehøyde.

- **§ 12 Universell utforming (utdrag)**

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Det vil bli etablert heis i byggene slik at adkomst til leilighetene vil være universelt utformet.

- **§ 15 Støy**

Anbefalte grenseverdier som er gitt i T-1442/2016 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn for alle bygge- og reguleringssaker.

Det er utarbeidet støysonekart med støyanalyse. Dette er tatt med i plankart og bestemmelser.

- **§ 21 Uteoppholdsarealer (utdrag)**

Uteoppholdsareal 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. Alle reguleringsplaner skal fastsette arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) hvor terreng brattere enn 1:5 ikke medregnes. Arealer avsatt skal ikke være smalere enn 6 meter. Det skal fremkomme plassering og angivelse av eierform for lekeplasser i plankart og utomhusplan. Arealer til lek skal opparbeides parallelt med boligutbygging.

Vi er av den oppfatning at uteområdene tilfredsstiller kravene.

- **§ 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. 100 m² BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken. For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m² pr. boenhet avsettes til lek.

Planforslaget legger opp til kravene til ytre by.

- **§ 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

Figur 14: Krav til antall sykkel- og bilparkeringsplasser i Vågan kommune

Oppdragsgiver ønsker å legge til rette for mer sykkelparkering enn det som framkommer av retningslinjene over. Dette innebærer at det for leiligheter som er større enn 35 m² skal legges

til en sykkel. Dette innebærer at for leiligheter mellom 35 – 60 m² BRA skal det være 2 sykkelplasser. For de over 60 m² BRA skal det være 2,5 sykkelplasser.

- **§ 22.3 Krav til bilparkering (utdrag)**

Minst 10% av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Dette kravet gjelder også når det etableres mer enn 8 boliger. Alle parkeringsplasser i p-hus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for ladeplasser for elbiler. For bygninger med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av parkeringsplassene til boligene være tilrettelagt med ladeplasser. De resterende plassene skal være mulig å tilrettelegge ved senere anledninger. Parkeringsanlegg skal ikke ha fremtredende fasader med parkeringsformål mot aktive byrom eller gater. Parkeringsplasser for biler skal framkomme på illustrasjonsplan og / eller på reguleringsplan ved innsending av byggesøknad.

Disse føringene tas med i planforslaget.

- **§ 22.4 Krav til sykkelparkering**

Ved bygging av mer enn 15 boenheter skal det avsettes innendørsareal til service for sykkel. Arealet skal være minimum 4m².

Dette tas med i bestemmelsene.

4. Beskrivelse av planforslaget

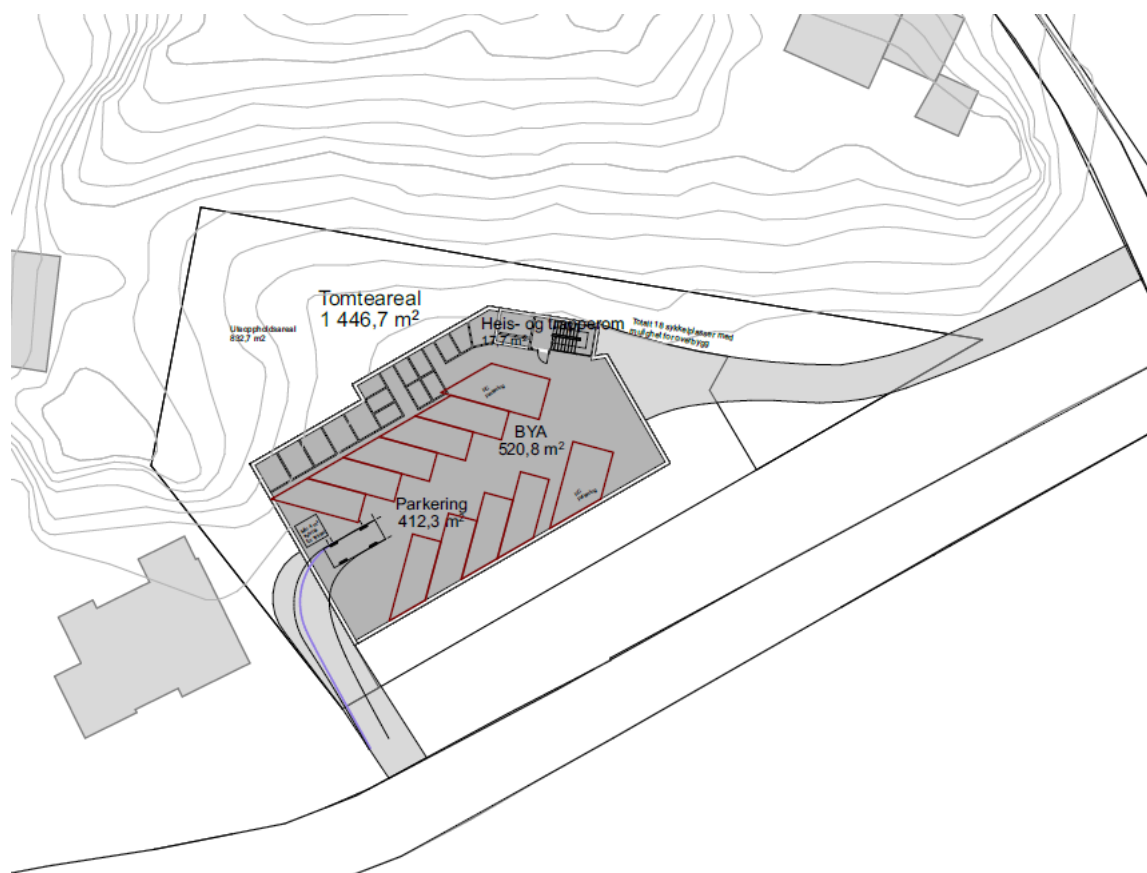
4.1 Reguleringsforslagets hovedidé

Hovedforslaget i denne reguleringsplanen er å legge til rette for to leilighetsbygg på tomtene i Caroline Harveys veg 5 og 13. Skissene viser en tenkt løsning av bygningsmassen. Forslaget er ikke helt bestemt, men grunnflaten og volum vil være omtrent som vist i tegningene.

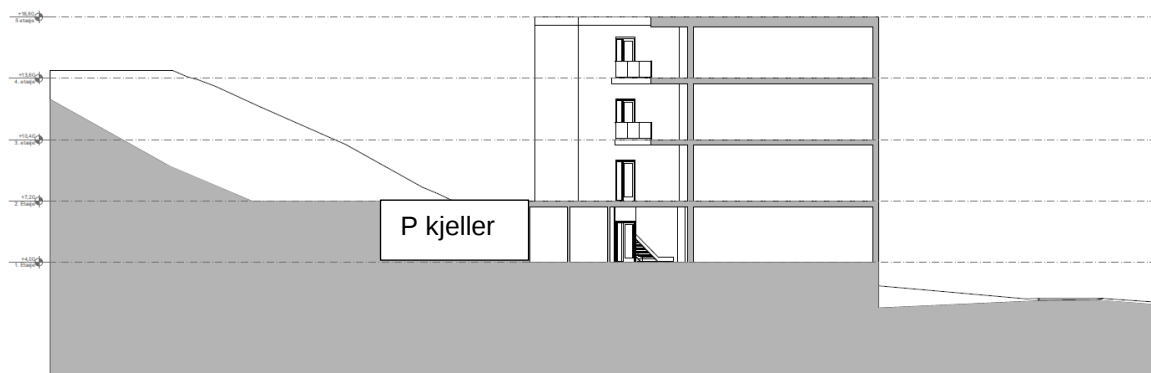
Tomt A

Den vestlige tomten, tomt A er foreslått å inneholde et leilighetsbygg på fire etasjer, hvor 1. etasje er parkeringskjeller og boder. Leilighetsbygget vil kunne inneholde opptil fem leiligheter i hver etasje, noe som over tre etasjer vil utgjøre opptil 15 leiligheter. Maksimal byggehøyde for dette området settes til kote 17. Laveste gulvnivå i parkeringsetasjen skal ikke ligge lavere enn kote 4, dette pga sikkerhet mot økt havnivå. Endelig antall leiligheter vil framkomme på byggesøknaden.

- Forslaget legger vekt på gode utearealer i bakkant av bygningsmassen, hvor det vil være redusert støy fra veien, samt gode solforhold på ettermiddag. Terrenget er noe skrånende. Terrassen som legges over parkeringskjelleren nordvest for leilighetene vil også kunne knyttes sammen med dette utearealet. Kotehøyden på taket av parkeringskjelleren vil ligge på ca kote 7. Ved å fylle opp arealet mellom parkeringskjelleren og terrenget vil man kunne få et uteoppholdsareal som er tilnærmet flatt på i underkant av 400 m². Dette framkommer også av figur 16. Totalt areal regulert til uteoppholdsareal er på ca 700 m². Med krav til uteopphold som er satt i bestemmelsene vil man kunne bebygge området med ca 1400 m² BRA. Det bygningsvolumet som er brukt for å vise sol skygge forhold og som også vises på figur 15 har et samlet BRA på ca 1050 m². I dette ligger areal for trapperom/heis og svalganger, disse arealene foreslår vi ikke skal utløse krav til uteoppholdsarealer, men kun arealene til leilighetene. Areal på leilighetene i illustrert volum er på ca 850 m². Dette gir et krav på 425 m² MUA (minste uteoppholdsareal). Krav til uteareal løses innenfor egen eiendom. I tillegg er friområdet nord for eiendommen tilgjengelig som et uteoppholdsareal som kan benyttes av beboerne og andre.
- Det er diskutert muligheter for å knytte uteoppholdsarealet sammen med friområdet nord for tomten, ved for eksempel å etablere en trapp opp skråningen som vil gjøre tilkomst til friområdet lettere enn i dag. Det er åpnet for dette i bestemmelsene. Dersom det ønske etablert trapp eller annen form for adkomst til området skal dette godkjennes av kommunen.
- Det vil etableres tilstrekkelig sykkelparkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser for indre by. For denne tomten vil det etableres utendørs sykkelparkering. Det kan bli aktuelt med tak eller sykkelkur for sykkelparkeringen.



Figur 15: Tomt A vist med p-plasser og boder i kjeller

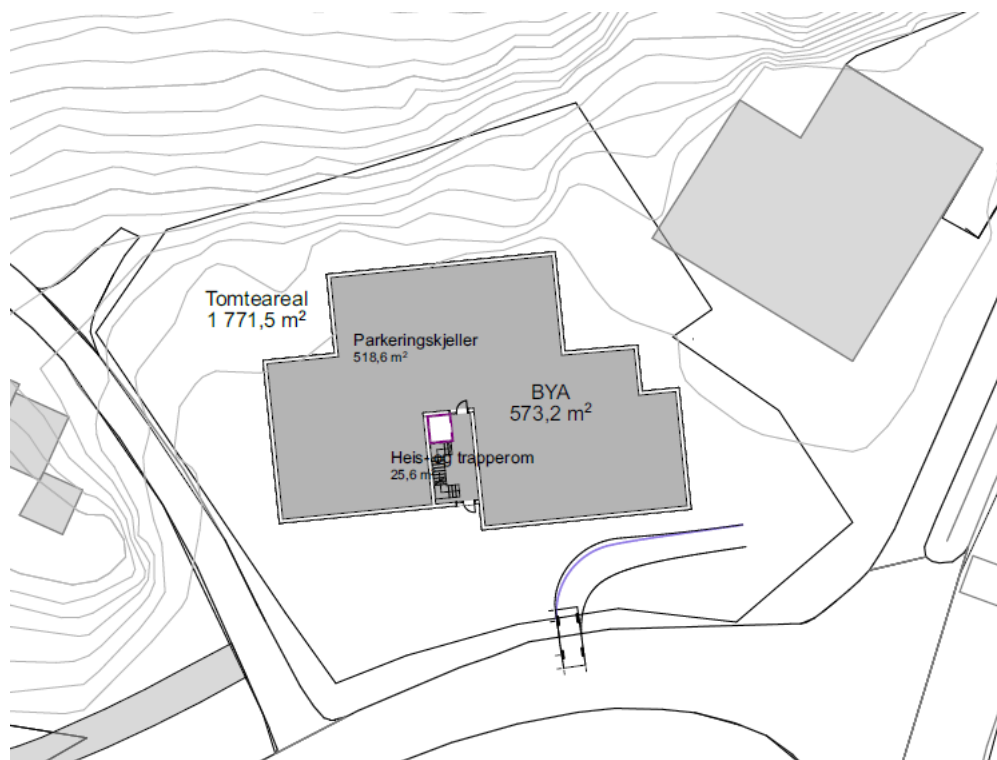


Snitt tomt A

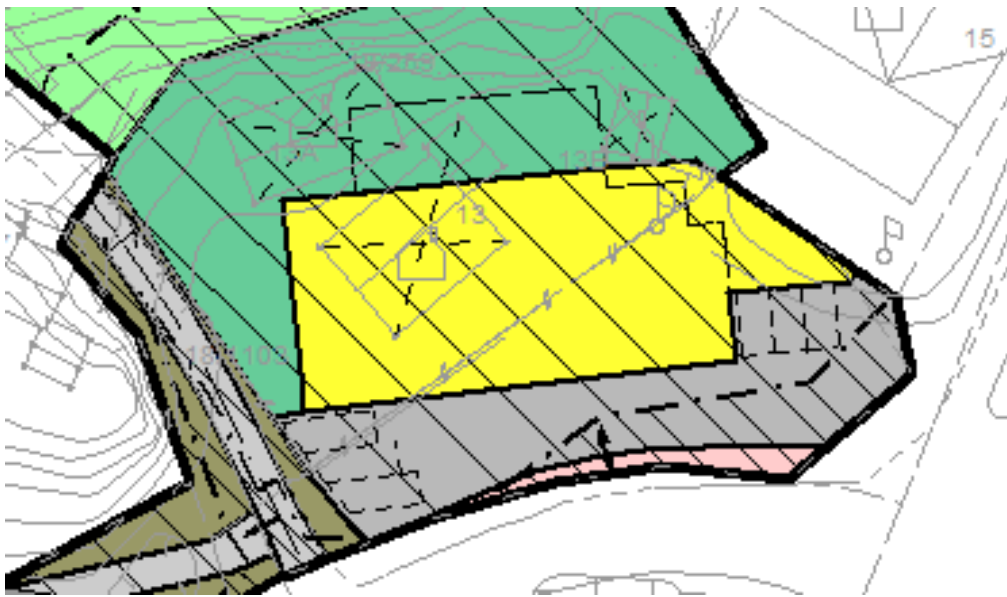
Figur 16 Snitt tomt A

• Tomt B

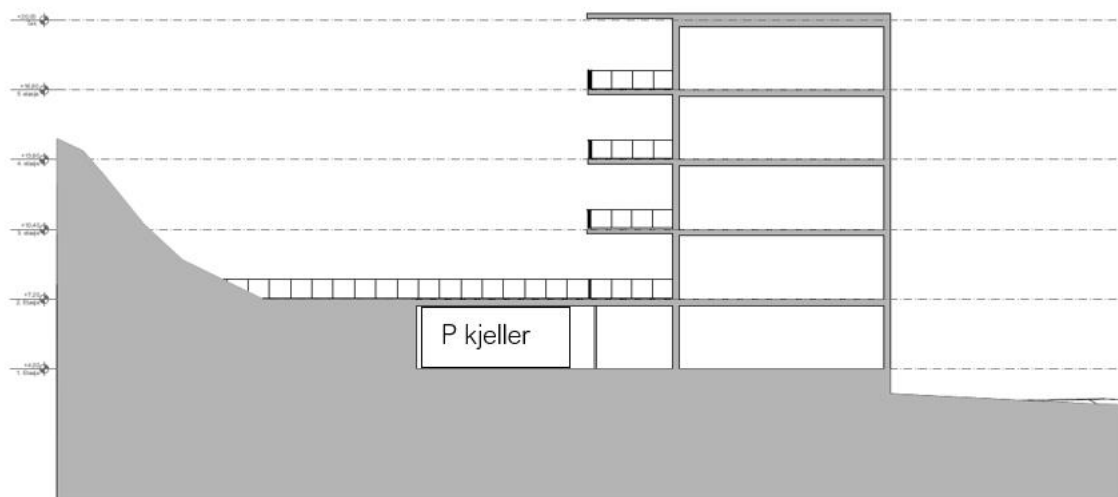
- Den østlige tomten, tomt B, skal inneholde et leilighetsbygg på opptil fem etasjer. 1. etasje skal være parkeringskjeller og boder. Dette bygget vil også kunne inneholde 5 leiligheter i hver etasje. Maksimal byggehøyde er regulert til kote 20.50. Endelig antall leiligheter vil vises på byggesøknaden.
- Forslaget legger opp til å ta i bruk deler av kommunens tomt mot E10 for å få på plass ønsket leilighetsbygg. Dersom reguleringsplanen blir godkjent vil tiltakshaver starte en prosess for å få kjøpt dette arealet.
- Det bygningsvolumet som er brukt for å vise sol skygge forhold og som også vises på figur 17 har et samlet BRA på 1660 m². Areal for leilighetene utgjør ca 1220 m². Dette gir et krav på 610 m² MUA (minste uteoppholdsareal). Som på tomt A ligger også taket av parkeringskjelleren på kote 7. Dette gjør at man ved å fylle ut til kote 7 på terrenget vil kunne få et tilnærmet flatt areal på ca 300 m². Dette framkommer også av figur 19. Areal regulert til uteoppholdsareal er på ca 760 m², dette innebærer at nødvendig uteoppholdsareal kan opparbeides på egen tomt.
- Adkomstarealet i front av planlagt bebyggelse er et felles areal for BBB2 og «musikkhuset» Det skal opparbeides parkeringsplasser til «musikkhuset» på dette arealet. Det er satt et krav i bestemmelsene om at dette området skal være opparbeidet til parkering og adkomst før det gis brukstillatelser innenfor BBB2. I dag oppfattes dette området som den del av omkringliggende trafikkområder. Dette vil bidra til å gjøre området mer oversiktlig med tanke på trafikksituasjon. Forslag til parkeringsløsning til Musikkernes hus er vist på figur 18.
- Forslaget legger opp til sykkelplasser tilsvarende kravene for indre by. Disse kan plasseres innendørs eller utendørs.



Figur 17: Tomt B vist med omtrentlig fotavtrykk



Figur 18 6 parkeringsplasser til Musikerens hus



Snitt tomt B

Figur 19 Snitt tomt B

4.2 Planavgrensning med planforslag

Planområdet ligger innenfor et område som i dag er regulert til boligformål i kommuneplanens arealplan.



Figur 20: Planavgrensning

4.3 Planens formål

Formålet med planarbeidet er å utvikle disse tomtene i Svolvær med leilighetsbygg, slik at det blir et økt og mer variert botilbud for beboere i området.

Området er foreslått regulert til følgende formål, jfr plan- og bygningslovens § 12:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 NR. 1)**
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1 og 2)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 NR. 2)**
 - Veg (f_SV og SV1 og 2)
 - Fortau (o_SF)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG og f_SVG1 og 2)
 - Parkering(f_SPA)

- **Grønnstruktur (PBL §12-5 NR. 3)**
 - Friområde (o_GF)
- **Hensynssoner (PBL §12-5 NR. 6)**
 - Sikringssone – friskt (H140)
 - Støysone – Gul sone (H220)

4.4 Utnyttelse

Planforslaget legger opp til en detaljert regulering av formålene. Dette gjør at det innenfor de to tomtene reguleres areal til bolig og til uteopphold. Innenfor boligreguleringen skal bygningens hoved volum etableres. Deler av parkeringskjellerne vil bli etablert innenfor areal regulert til uteopphold. Dette gjør at det for BBB1 vil være nødvendig med en % BYA som ikke skal overstige 50 %. Tilsvarende for BB2 er 90 %. Som det framkommer over så vil deler av bygningsmassen bli etablert innenfor areal regulert til uteoppholdsarealer. Dette er parkering og areal til boder. Innenfor BUT1 tillates det etablert 200 m² BRA. Tilsvarende for BUT2 er 130 m².

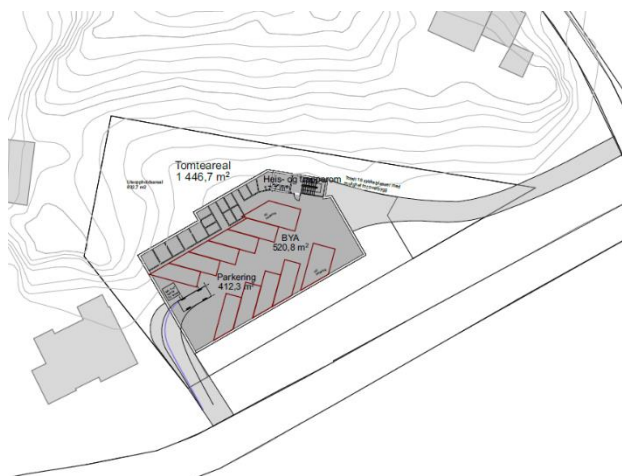
4.5 Atkomst, parkering, gang- og sykkelveier

- **Kjøreatkomst**

BBB1

For å redusere dybden på parkeringskjelleren har vi tegnet opp skråparkering. Dette innebærer at det er separate inn og utkjøringer fra p-anlegget. Vågan kommune har gitt tilbakemelding på at adkomst til BBB1 bør være fra felles vei f_SV, utkjøring kan være inn på Caroline Harveys vei. Dette reduserer kjøring over fortauet langs denne veien. Prinsippet er vist på figur 21.

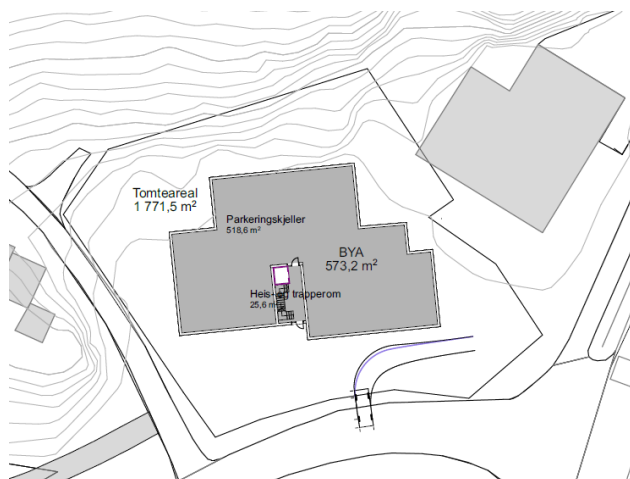
Avkjørslene reguleres som veiformål, SV1 og 2. Der SV1 er innkjøring til boligtomta og SV2 er utkjøring fra denne.



Figur 21 Adkomst BBB1

BBB2

Atkomst til tomt BBB2 vil skje ved dagens innkjørsel til området.



Figur 22 Adkomst BBB2

Parkering

Parkeringsplasser vil etableres i parkeringskjeller i tilknytning til de nye byggene. I forbindelse med innkjørsel til BBB2 vil det være plass til 6 parkeringsplasser. Disse plassene er parkeringsplasser til gnr 18 bnr 1730. Forslag til etablering er vist på figur 18.

Planforslaget legger opp til å benytte seg at parkeringsbestemmelsene i byplanen for «indre by». Vi tror ikke at det er mindre behov for bil for boliger i Austnesfjordgata 8, som ligger i «indre by» enn det vil være for boliger innenfor dette planområdet. Avstand til avgrensningen til indre by er ca 300 meter. Den bygningsstrukturen som dette planforslaget legger opp til kan betegnes som en sentrums bebyggelse. Det er gangavstand til sentrum og til dagligvarebutikker slik at behovet for bruk av bil vil være redusert i dette området.

4.6 Universell utforming

Leilighetene og uteoppholdsarealet vil utformes etter krav om universell utforming.

4.7 Hensyn til landskap og eksisterendebebyggelse

Planen tar hensyn til eksisterende landskap og bebyggelse ved at høyden på bebyggelsen er satt ut fra høydedraget på nordsiden av planområdet, slik at bebyggelsen på nordsiden ikke vil miste utsiktsforhold i særlig grad.

4.8 Forhold knyttet til offentlig infrastruktur, grøntstruktur og kulturminner

Planen vil bidra til økt tilgjengelighet til de offentlige friområdene nord for planområdet. Bebyggelsen vil gi noe økt trafikk i området og inn til Caroline Harveys veg. Samtidig er det lagt opp til parkeringsrestriksjoner etter indre by, noe som modererer den potensielt økte bilmengden i området. Det legges opp til gode sykkel fasiliteter i eller utenfor byggene.

4.9 Flom, stormflo og havnivåstigning

Ettersom planområdet kan rammes av stormflo, vil det være positivt at første etasje i leilighetsbyggene er parkeringsareal. Når planen i tillegg tar høyde for at bygningsmassen ikke kan etableres lavere enn kote 4, skal det ikke være et problem med havnivåstigning.

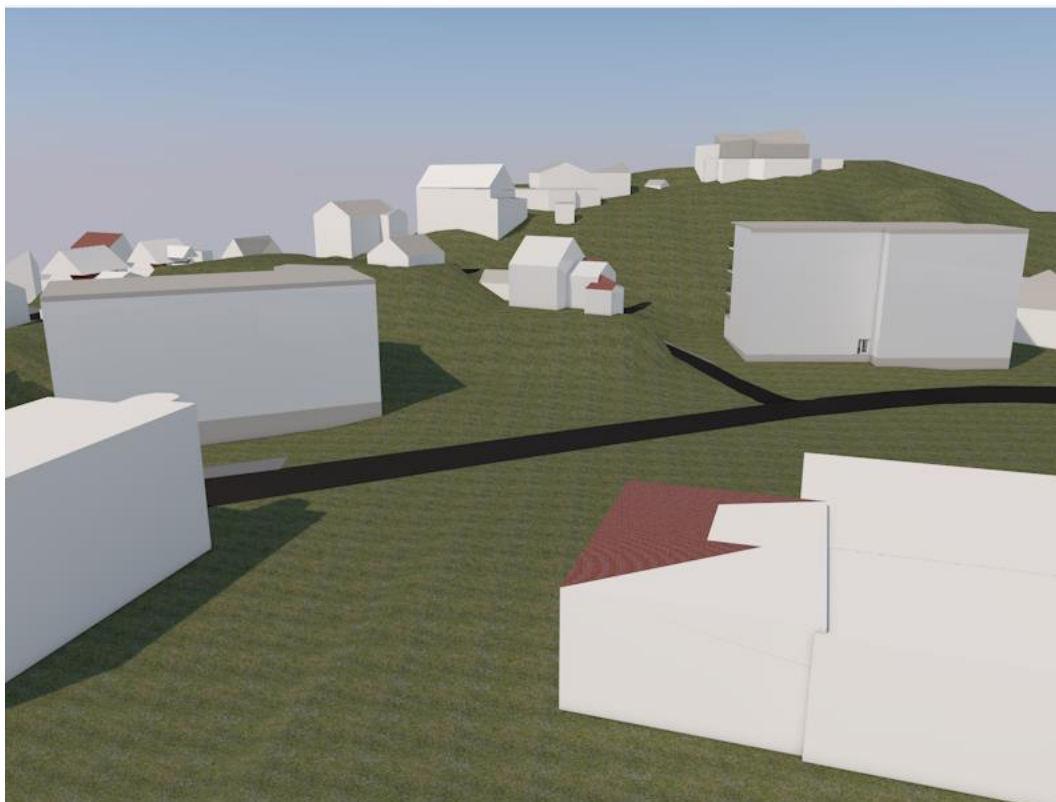
4.10 Vurderinger rundt form, volum og høyder

Leilighetsbygget på BBB1 vil bli på 4 etasjer inkludert p-kjeller. Dette innebærer en byggehøyde på kote 17. Det legges opp til å etablere heis i bygget. Dette innebærer at teknisk rom for heis tillates ført opp over denne kotehøyden.

Leilighetsbygget på BBB2 vil bli 5 etasjer inkludert p-kjeller noe som gir en byggehøyde på kote 20,5 meter. Også i dette bygget legges det opp til heis. Teknisk rom for heis tillates ført opp over denne kotehøyden (20,5).

Byggene på henholdsvis fire og fem etasjer vil vises godt i gatebildet. Dette vil endre områdets karakter i noen grad, men kan bidra i positiv retning i form av økt gatedannelse og «stramme opp» strukturen i området, som i dag er flytende.

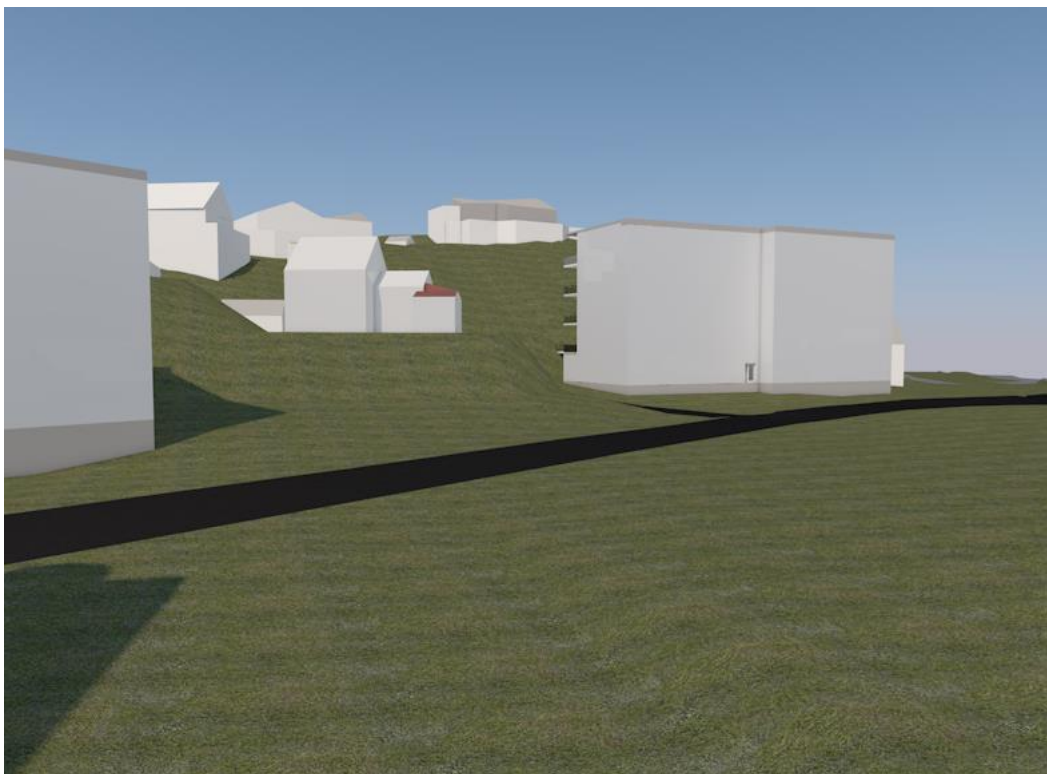
I kommunedelplan for Svolvær er det for dette området gitt føringer for byggehøyder for boliger. I dette området skal byggehøydene ikke overstige 3 etasjer og 9 meter på mønehøyden. Dette innebærer at dette planforslaget overstiger disse høydebegrensningene. Bebyggelse nord for planlagt bebyggelse ligger noe høyere da disse ligger oppe på en kulle. Dette gjør at den planlagte bebyggelsen, etter vår oppfatning, kan aksepteres i dette området.



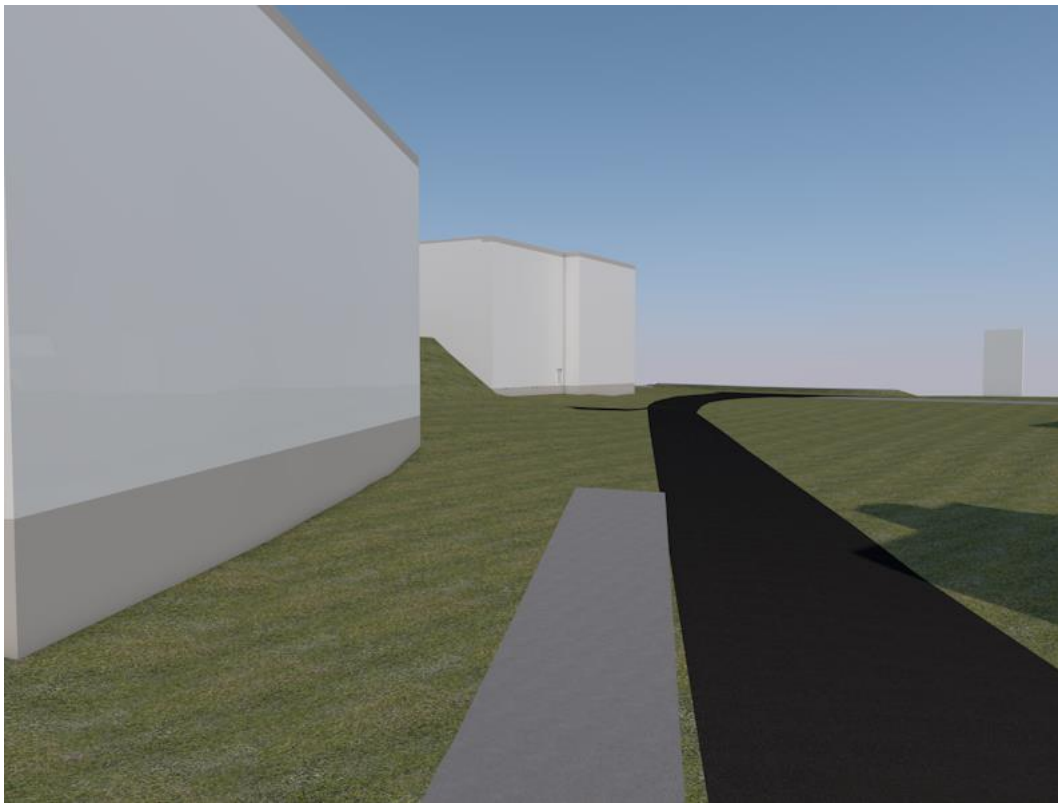
Figur 23: Oversiktsbilde over planområdet visualisert med volum av byggene som det planlegges for



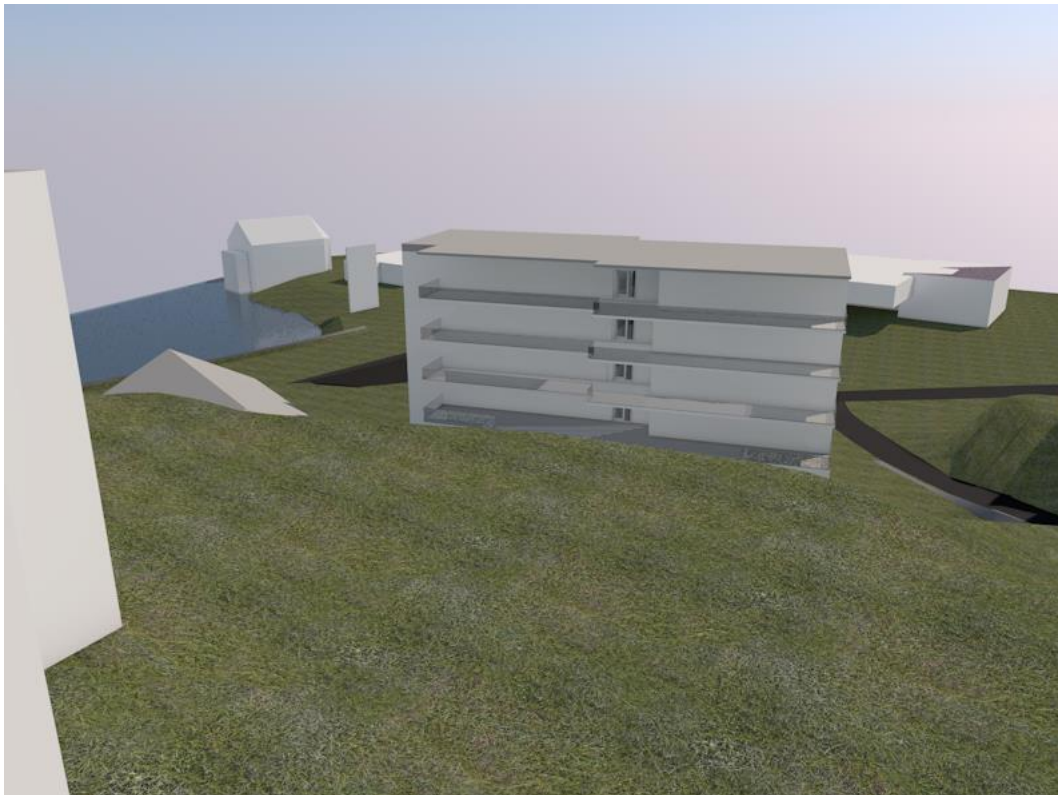
Figur 24: Planområdet sett fra øst, langs E10



Figur 25: Planområdet sett fra sørvest, hvor bebyggelsen i tomt A vises til venstre i bildet, og volumet til høyre viser tomt B.



Figur 26: Mulig gatestruktur ved bygging av volumene



Figur 27: Utsyn fra høyden på nordsiden av planområdet mot tomt B



Figur 28: Utsyn mot tomt A

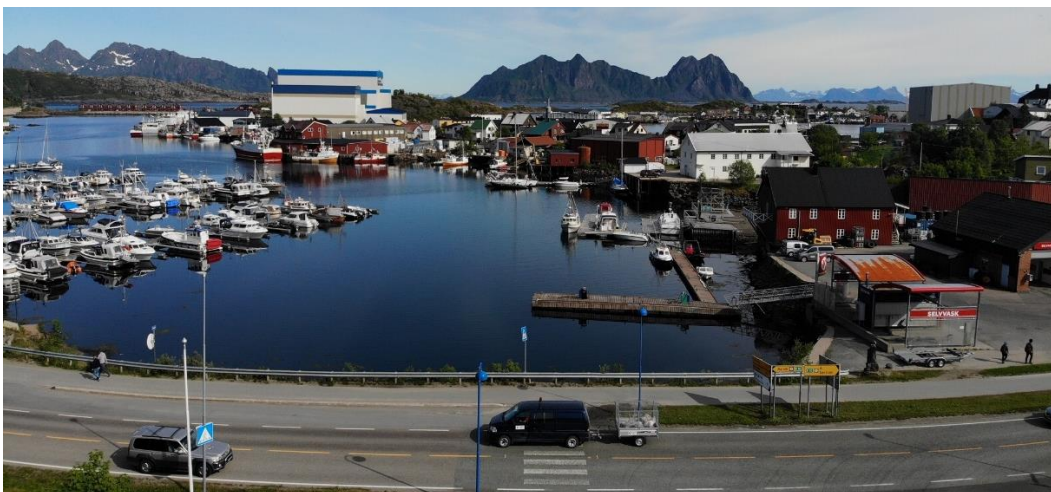
De påfølgende bildene er dronefoto som er tatt fra området som vil være utsikt fra leilighetene på BBB2. Bildene viser utsikt mellom østlig og nordlig retning.



Figur 29: Dronefoto av utsikt østover fra tomt B..Foto: Roger Rasmussen.



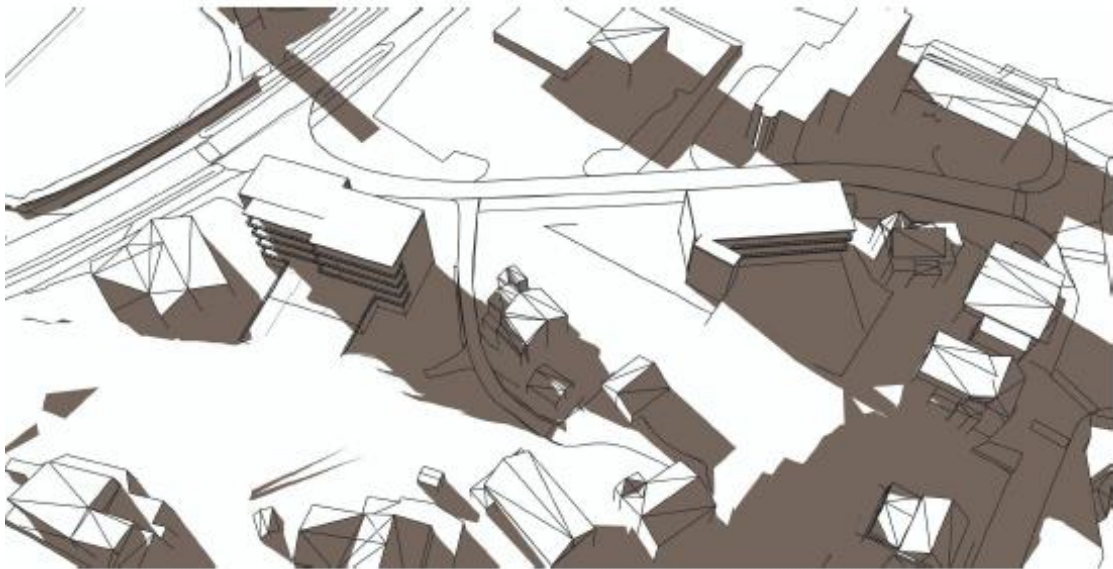
Figur 30: Dronefoto av utsikt sørover fra tomt B. Foto: Roger Rasmussen



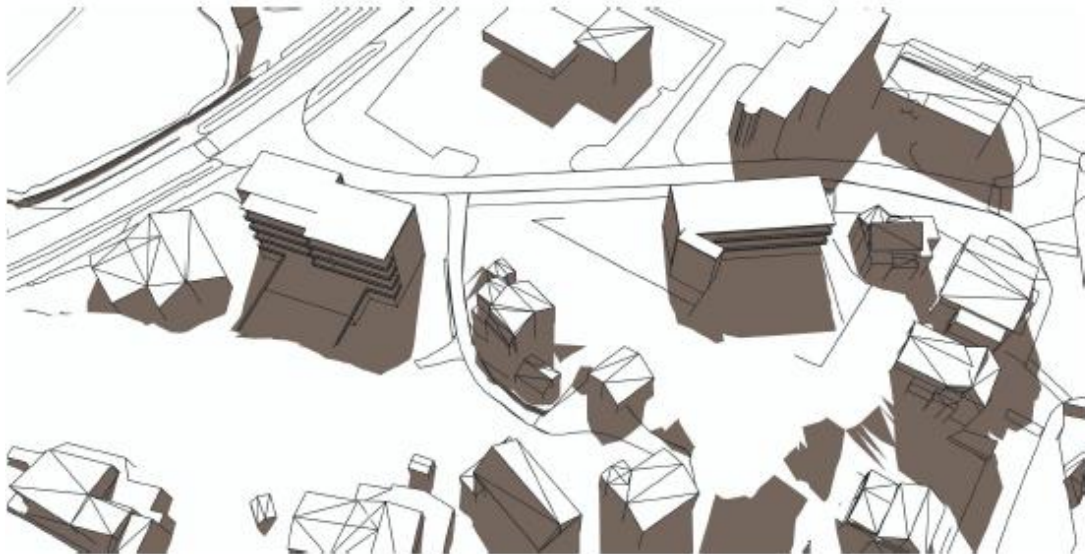
Figur 31: Dronefoto av utsikt sørøst, fra tomt B. Foto: Roger Rasmussen.

4.11 Sol skygge

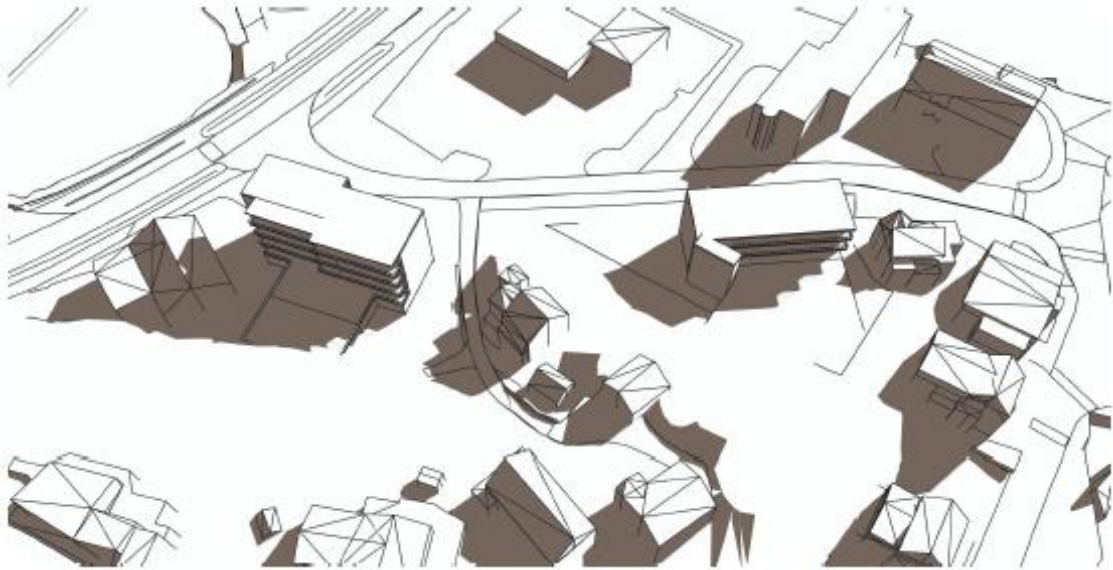
- 21. mars kl 09.00



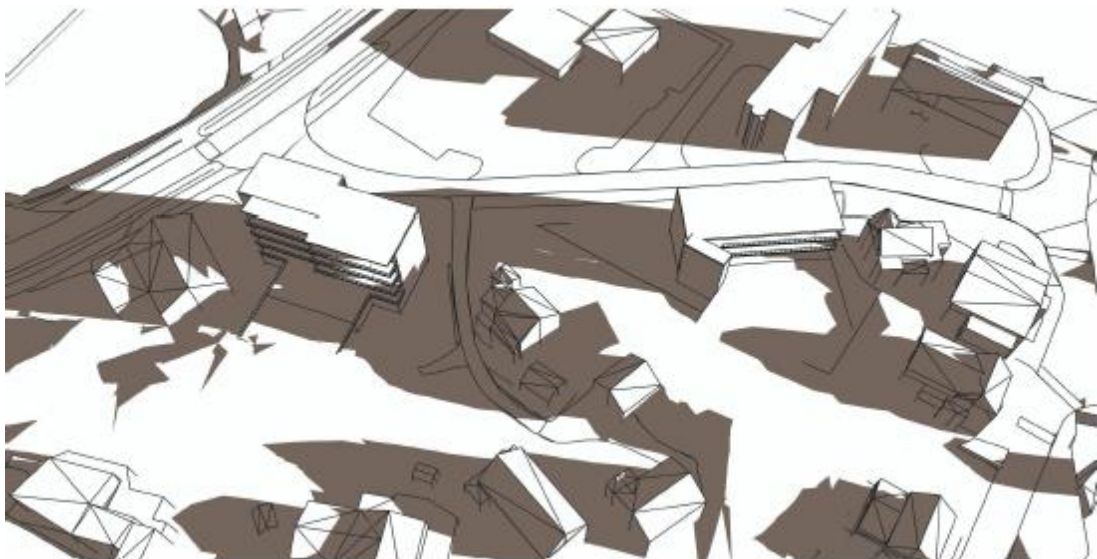
- 21 mars kl. 12.00



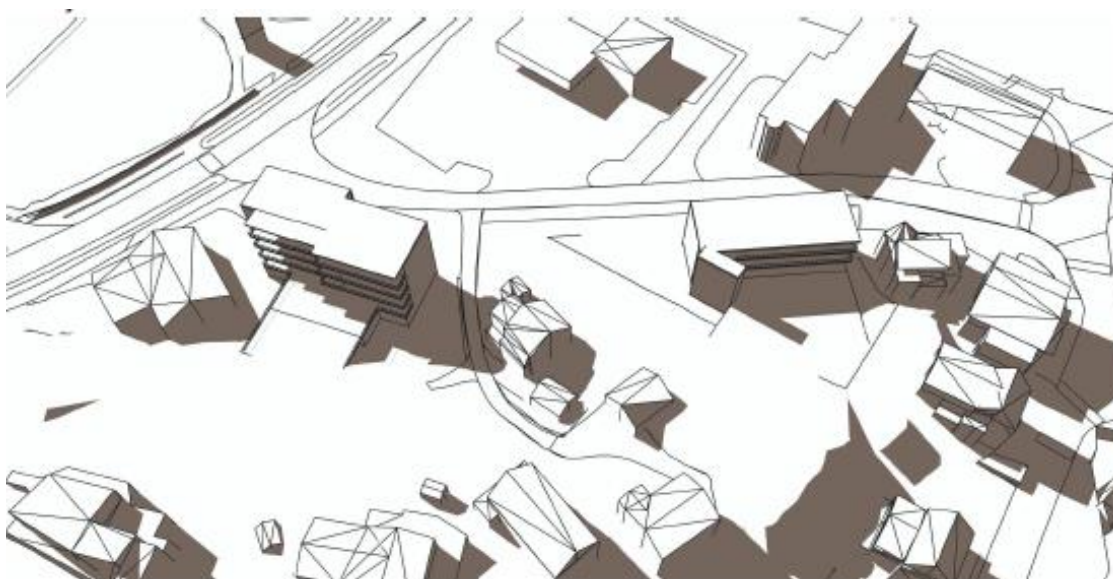
- 21 mars kl. 15.00



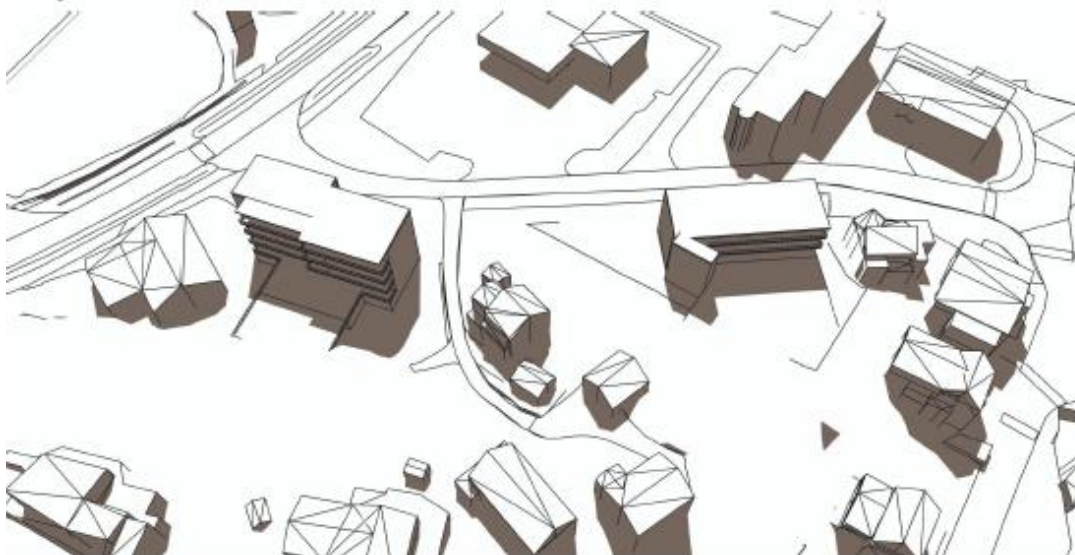
- 21 mars kl. 18.00



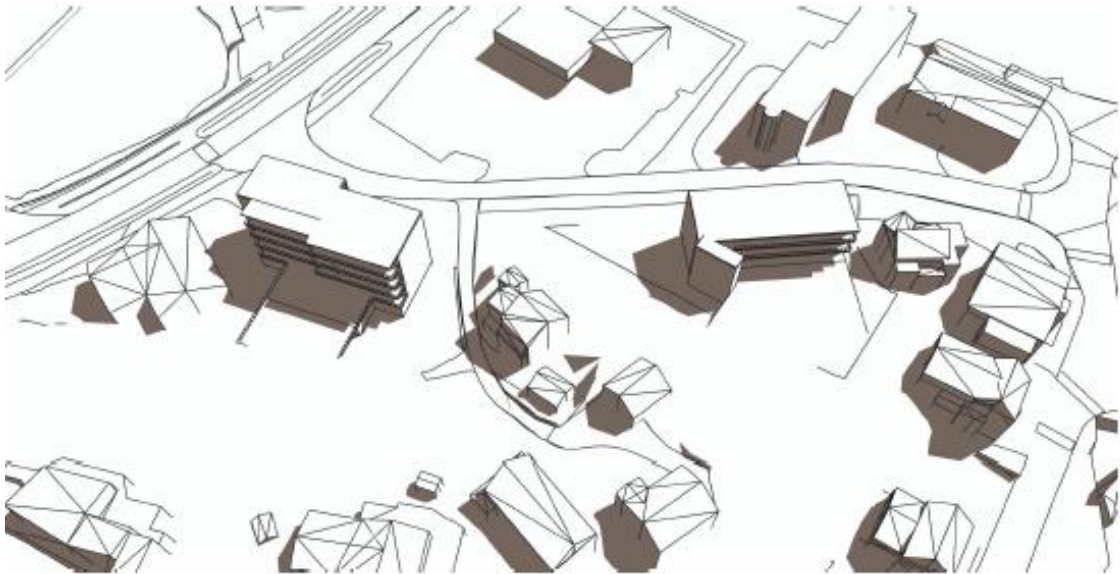
- 21 juni kl 09.00



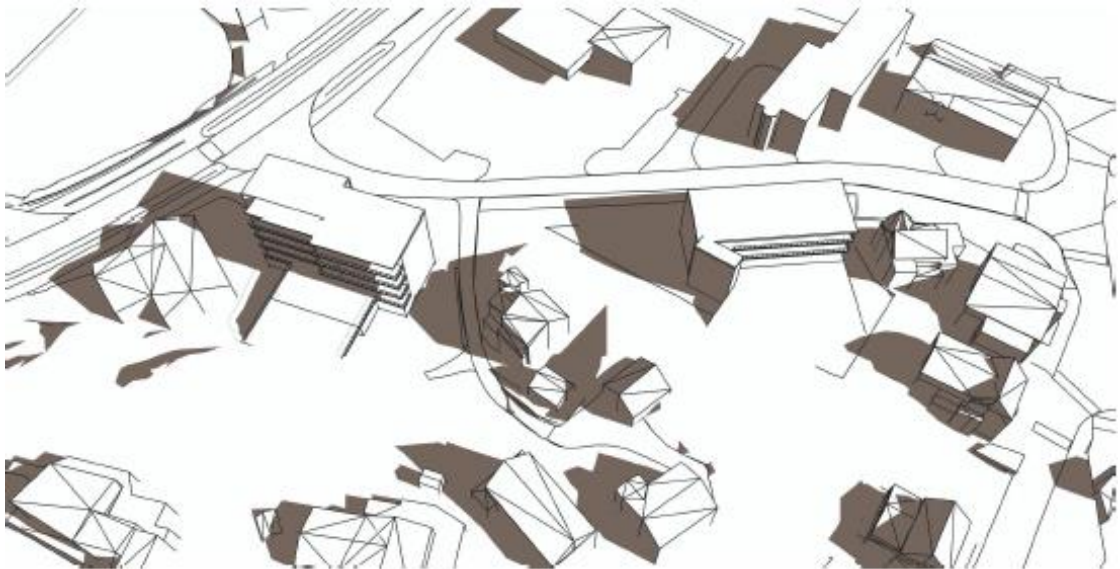
- 21 juni kl. 12.00



- 21 juni kl. 15.00



- 21 juni kl. 18.00



Som det framkommer over av sol skygge analysene berøres nabobebyggelsene i liten grad av slagskygger.

4.12 Forslagsstillers begrunnelse for forslaget

Det er flere grunner til at tiltakshaver har valgt å prosjektere boliger i Caroline Harveys veg.

- Det er avsatt god plass til uteoppholdsareal på begge tomtene. Taket av parkeringskjellerne kan brukes som uteareal. Dette gir flate uteområder samtidig som skråningene bak disse også kan brukes til lek.
- Dersom forslaget blir realisert vil det gi økt tilgang på små leiligheter, som det i dag er få av i Vågan.
- Forslaget bidrar til fortettingsstrategien til Vågan kommune, ettersom leilighetene bygges i et allerede etablert boligområde.
- Leilighetskompleksene kan bidra til å forskjønne området, ved å ramme inn gaten, og gi økt bruk og «liv» i området.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Landskap og eksisterende bebyggelse

Leilighetsbyggene vil oppføres i overgangen mellom et etablert småhusområde nord for planområdet og et fragmentert område bestående av veg, grå flater, bensinstasjon og varierende bebyggelse sør for planområdet. Den nye leilighetsbebyggelsen vil skille seg noe fra eksisterende småhusbebyggelse, men ettersom byggene oppføres i overgangen fra det ene til det andre området, vil bebyggelsen kunne være positiv for romdannelse i det mer fragmentert området sør for planområdet. Dette mener vi vil være positivt for områdets videre utvikling, også sett i sammenheng med regionale føringer om fortetting og bærekraftig byutvikling.

5.2 Forhold knyttet til offentlig infrastruktur og trafikk

Området vil kunne bidra til noe økt trafikk av biler i Caroline Harveys veg, men dette vil ikke være av betydning for området ettersom det forholdsvis til dagens trafikk ikke vil øke trafikken i særlig grad.

5.3 Vurderinger rundt form, volum og høyder

Fra gateplan vil bebyggelsen på fire og fem etasjer oppleves høy, men bebyggelsen vil også være romdannende for området. Ved eventuell videre utvikling av området vil denne bebyggelsen bidra til å gi området en urban karakter og bidra til at det vil være lettere å koble Svolvær sentrum med området.

5.4 Estetikk

Det legges ved en arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesaken.

5.5 Universell utforming

Bygget, samt uteområdet vil opparbeides etter nasjonal standard for universell utforming.

5.6 Naturmangfold og grønnstruktur

Reguleringsplanen er vurdert i henhold til naturmangfoldloven § 7, og planen vil ikke påvirke naturmangfold eller viktige arter. Det er per i dag noe grønnstruktur på tomt A, med stedegen vegetasjon. Noe av dette vil fjernes ved oppføring av leilighetsbygget, men vil kunne tilbakeføres i den nye grønnstrukturen som dannes, og som vil knytte planområdet sammen med friområdet. For tomt B er det i dag lite grønnstruktur på tomten, og den nye planen vil legge til rette for økt grønnstruktur.

6. Planprosessens saksgang

6.1 Sakshistorikk

28.11.19	Oppstartsmøte
15.06.2020/09.07.2020	Utsendelse høringsbrev
08.07.2020/10.08.2020	Frist for innspill
14.08.20	Oversendelse av planforslag til Vågan kommune
23.12.20	Revidert plan sendt kommunen.

6.2 Medvirkning og forhåndsuttalelser

Varsel om planoppstart ble annonsert 17.06.20 i Våganavisa. Vi har mottatt 6 innspill. Under følger utdrag av disse og våre og tiltakshavers kommentarer til disse.

Part	Utdrag innspill	Kommentarer
Sametinget	Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.	Merknaden tas til orientering.
NVE	«NVEs generelle innspill...» «God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred».	Merknaden tas til orientering.
Statens vegvesen	«...I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene som vegbredder, byggegrenser, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt eller beskrevet i bestemmelsene. Myke trafikanter må ivaretas. Avkjørsel skal reguleres og opparbeides i henhold til vegnormal N100 og V121...»	Merknaden tas til følge.
Fylkesmannen i Nordland	Hensikten med planen er å tilrettelegge for to leilighetsbygg, samt inkludere deler av kommunens eiendom nord for boligparsellene 18/26 og 18/259 som friområder. Fylkesmannen registrerer av oppstartsmøtereferatet at både barn- og unges interesser, uteoppholdsareal og trafikkstøy skal redegjøres for nærmere i det videre planarbeidet. Fylkesmannen er tilfreds med dette, og har på nåværende tidspunkt derfor ingen ytterligere innspill. Vi minner avslutningsvis om vår forventning om at planforslaget også oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no .	Merknaden tas til orientering
Geir-Arne Forsaa	Et større bygg på denne eiendommen vil forringe verdien på vår eiendom Nybyveien 4	Som det framkommer av sol-skygge analysen så berøres

	nr.18/354. Vi vil få dårligere sol/lys-forhold, dårligere utsikt, direkte innsyn på vår terrasse og vinduer mot øst, og sannsynligvis mer støy. Dette vil selvsagt også påvirke vår livskvalitet. Det må tas hensyn mot naboeiendommer på tomten det skal bygges på vedr. støyskjerming inngjerding o.s.v.	ikke eiendommen til Forsaa som følge av planlagt byggehøyde. Ved oppføring av bygningsmasse i tråd med kommunedelpanen (3 etasjer) vil det også kunne bli innsyn på Forsaa's terrasse. Når man bor i en by, må man forvente en viss utvikling av naboeiendommene. Vi er av den oppfatning at den foreslåtte utviklingen er innenfor det man må kunne forvente. Vi vil ikke anbefale å sette opp et «støygjerde» mot Forsaa's eiendom da dette vil redusere utsikten hans sørøstover betraktelig.
Nordland fylkeskommune	Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling som bl.a. sier: b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter. c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport. e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.	Vi mener at planlagt bebyggelse og plassering av denne er i tråd med punktet. Lekearealene er skjermet fra intern trafikk på tomte og fra veitrafikken. Dagens bygningsmasse i området er preget av boliger og næringsbebyggelse i ulik byggehøyde. Vi er av den oppfatning at også planlagt bebyggelse er tilpasset omkringliggende bebyggelse og terrengformasjon. En fortetting av bebyggelsen her med kort avstand til sentrum vil være med på å legge til rette for mindre bruk av privatbiler. Vi mener også at utearealene vil være attraktive. Det vil bli satt krav om arkitektonisk redegjørelse ved byggesøknader.

	m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle. Byggehøyde Av referatet fra oppstartsmøtet går det fram at bestemmelsene i kommunedelplan for Svolvær ikke tillater mer enn 3 etasjer i nye boligbygg i dette området (felt B3.5). I denne saken tas det sikte på bygg med inntil 6 etasjer. Slik vi tolker referatet fra oppstartsmøtet begrunnes dette med nærhet til områder der kommunedelplanen tillater inntil 6 etasjer (indre by). Gjeldende kommunedelplan for Svolvær ble vedtatt tidligere i år. Fylkeskommunen mener det er svært uheldig at man fraviker bestemmelser i en så ny plan, og ber kommunen vurdere om tillatt byggehøyde i denne saken skal reduseres slik at det samsvarer med kommunedelplanen. Etter vår mening gir det et uheldig signal til andre utbyggere at kommunedelplanens bestemmelser om byggehøyde fravikes så kort tid etter at denne planen ble vedtatt. Vi oppfatter det slik at man ser for seg at Marinehaugen rett nord for planområdet vil avdempe mye av høydevirkningen av et bygg i 6 etasjer. Om kommunen her velger å gå videre med en slik byggehøyde, må vurderinger av utsikt, lys og skygge, m.m. bli en svært sentral del av det videre planarbeidet. Dette gjelder virkninger av utbyggingen både på boligene på selve Marinehaugen og boligene som ligger mellom planområdets to deler. Vi anbefaler 3D-modellering. Utearealer og lekeplass Det legges her opp til et relativt stort antall boenheter på et lite område. En god utforming av uteområdene, spesielt hensynet til barns interesser, blir derfor viktig å avklare i planarbeidet. Et klart skille mellom uteområder og trafikk til og fra parkeringshuset i 1. etasje er etter	Leilighetene som det legges opp til her er i et segment som det er mangel på i Svolvær i dag, mindre leiligheter sentrumsnært. Krav om tilgjengelighet vil bli overholdt. Eiendommene ligger inn mot en kolle som gjør at planlagt byggehøyde ikke vil virke så dominerende som om det hadde blitt etablert på er mer flatere området. Reguleringsplaner og overordnede kommuneplaner vil over tid endre seg, der det ligger til rette for dette. Slik som volumstudiene og sol og skyggeanalyser viser så er det lite konflikt med omkringliggende bebyggelse. Vi er av den oppfatning at de foreslåtte byggehøydene tåles i dette nabolaget. Uteområdene vil bli plassert slik at det ikke vil være konflikt mellom intern trafikk på tomta og uteoppholdsarealene. Planforslaget legger også opp til å kunne bruke bakenforliggende friområde som lekeareal. Her vil det
--	--	--

	fylkeskommunens mening sentralt. Det er også veldig viktig med god støyskjerming mot E10. Kulturminner Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.	kunne bli lagt til rette for aktiv bruk av friområdene. Dette området ligger slik til at planlagt bebyggelse vil fungere som en støyskjerm. Tar innspillet til orientering.
--	--	---