



## SAKSGANG

| Utvalg/Styre                          | Møtedato   | Saksnr |
|---------------------------------------|------------|--------|
| Hovedutvalg for miljø, plan og næring | 11.10.2021 | 132/21 |
| Kommunestyret                         | 25.10.2021 | 053/21 |

## Sluttbehandling Reguleringsplan Caroline Harveys vei 13-15, planid 298.

### Vedlegg:

| Dok.dato   | Tittel                                                                                | Dok.ID  |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 22.09.2021 | Innspill i høringsperioden                                                            | 1598509 |
| 27.08.2021 | Merknader og innspill regplan Caroline Harveys vei etter ny høring 250821             | 1594736 |
| 26.08.2021 | 201953 AKU01 R rev1 210820 Caroline Harveys vei 13 Vågan kommune Støyfaglig utredning | 1594668 |
| 26.08.2021 | 202127 CHB Sol_skygge 21. juni 190821                                                 | 1594669 |
| 26.08.2021 | 202127 CHV Sol_skygge 21. mars 190821                                                 | 1594670 |
| 26.08.2021 | 201953 Planbeskrivelse Caroline Harveys veg 180121 260821                             | 1594663 |
| 24.09.2021 | Gatestruktur                                                                          | 1598949 |
| 24.09.2021 | 298_Caroline_Harveys_plankart_24092021                                                | 1598969 |
| 24.09.2021 | Regbest Caroline Harveys vei 13-15                                                    | 1599002 |

### Kommunedirektørens innstilling:

*I medhold av plan- og bygningsloven §12-11 og kommunedelplanen for Svolvær 2020-2040 vedtas følgende:*

1. Planforslag for Caroline Harveys vei 13-15 vedtas.

Planbeskrivelse, plankart og bestemmelser er gjengitt i dok.id. 1594663, 1598969, 1599002.

### 11.10.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.  
Saksordfører Frits B. Hansen

### MPN- 132/21 Vedtak:

*I medhold av plan- og bygningsloven §12-11 og kommunedelplanen for Svolvær 2020-2040 vedtas følgende:*

1. Planforslag for Caroline Harveys vei 13-15 vedtas.

Planbeskrivelse, plankart og bestemmelser er gjengitt i dok.id. 1594663, 1598969, 1599002.

### **25.10.2021 Kommunestyret**

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

#### **KS- 053/21 Vedtak:**

*I medhold av plan- og bygningsloven §12-11 og kommunedelplanen for Svolvær 2020-2040 vedtas følgende:*

1. Planforslag for Caroline Harveys vei 13-15 vedtas.

Planbeskrivelse, plankart og bestemmelser er gjengitt i dok.id. 1594663, 1598969, 1599002.

### **Saksopplysninger:**

#### **Bakgrunn og problemstilling**

Forslagstiller ønsker å regulere for bygging av to boligblokker på ca. 35 leiligheter på to tomter ved Caroline Harveys vei. Planområdet omfatter eiendommene gbn 18/26 og 18/259, samt gbn 18/1103, gbn 18/1951 (Vågan kommune) og del av gbn 18/2 (Vågan kommune).

Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse på henholdsvis 4 etasjer på tomt gbn 18/26 byggehøyde inntil kote 17, og 5 etasjer på tomt gbn 18/259 byggehøyde på inntil kote 20,5.

Byggehøydene i planforslaget er ikke i tråd med kommunedelplanen for Svolvær 2020-2040, der vedlegg B tillater mønehøyde på 9 meter og utnyttelsesgrad på 40%-BYA for Marinehaugen (områdenavn B3.5). Planområdet er utenfor den fastsatte grensen i kommunedelplanen for det indre byområdet til Svolvær, men legger opp til å følge parkeringskravet for den indre byen for biler, men legger opp til økt sykkelparkering. Dette ettersom området i avstand er nært sentrum. Øvrige bestemmelser forholder seg til krav for ytre by.

I forbindelse med innspillene og merknadene som kom inn til det offentlige ettersynet av planforslaget valgte tiltakshaver å gjøre endringer for å forsøke å imøtekomme de innkomne innspillene.

Endringene er i hovedsak at bygningene er noe justert. Adkomst til tomtene er samlet slik at disse nå kommer ut i eksisterende kryss. Parkeringsplassen f\_SPA er i sin helhet avsatt til musikkhuset, som også vil få ansvar for denne. Felles vei, f\_SVA3, etter innkjøring til BBB2 er felles for musikkhuset og de 4 eneboligene som benytter seg av denne og de har også ansvaret for denne veien. Fullstendige innspill med kommentarer er vedlagt til saken. Aktuelle problemstillinger er drøftet i saksfremlegget nedenfor.



Figur 1 Oversiktskart over planområdet.



Figur 2 Plankart

Oversikt over planprosessen fremkommer i tabellen under:

| <i>Plandokument/fase</i>                                                                                                  | <i>Dato</i>                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Oppstartsmøte / revidert<br>Varsel om planoppstart og offentlig<br>ettersyn av planprogram<br>Oversendelse av planforslag | 28.11.2019 / 14.05.2020<br>15.06.2020<br>14.08.2020 |
| Mottakskontroll<br>Oversendelse av revidert planforslag                                                                   | 05.10.2020<br>23.12.2020                            |
| Førstegangsbehandling i hovedutvalget<br>for miljø, plan og næring (MPN)                                                  | 08.02.2021                                          |
| Høring/offentlig ettersyn<br>Revidert planforslag sendt ut på ny<br>høring/offentlig ettersyn                             | 15.02.2021<br>20.05.2021                            |
| Oversendelse av revidert planforslag                                                                                      | 27.08.2021                                          |
| Sluttbehandling MPN/KS                                                                                                    | 11.10.2021                                          |

### **Krav og hensyn ved valg av løsning**

Planforslaget behandles etter bestemmelser om detaljplan i plan- og bygningslovens kapittel 12, samt kommunedelplan for Svolvær vedtatt 27.01.2020.

#### *Plangrunnlag*

*Kommuneplanens samfunnsdel, 2020* – Kommunens overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling, bla. bærekraftige byer og samfunn. Gode oppvekstsvilkår 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 stedens 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.
- 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 forbindelser.
- Lokalsamfunn som legger til rette for helsefremmende transport og god trafikkflyt, der vi ivaretar myke trafikanter.
- Ivaretagelse av universell utforming og tilgjengelighet for hele befolkningen i Vågan.

- Klimatilpasning som en naturlig og viktig del i kommunens planlegging, med fokus på havnivåstigning og overvannshåndtering.

Planområdet er i kommunedelplanen for Svolvær avsatt til nåværende boligbebyggelse (B3.5).

For § 25 boligbebyggelse gjelder følgende bestemmelser i kommunedelplanen:

*«For områder avsatt til boligbebyggelse er bolig hovedformålet.*

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

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

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

#### § 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger

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

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

### Analyse av krav/hensyn

#### Støy

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

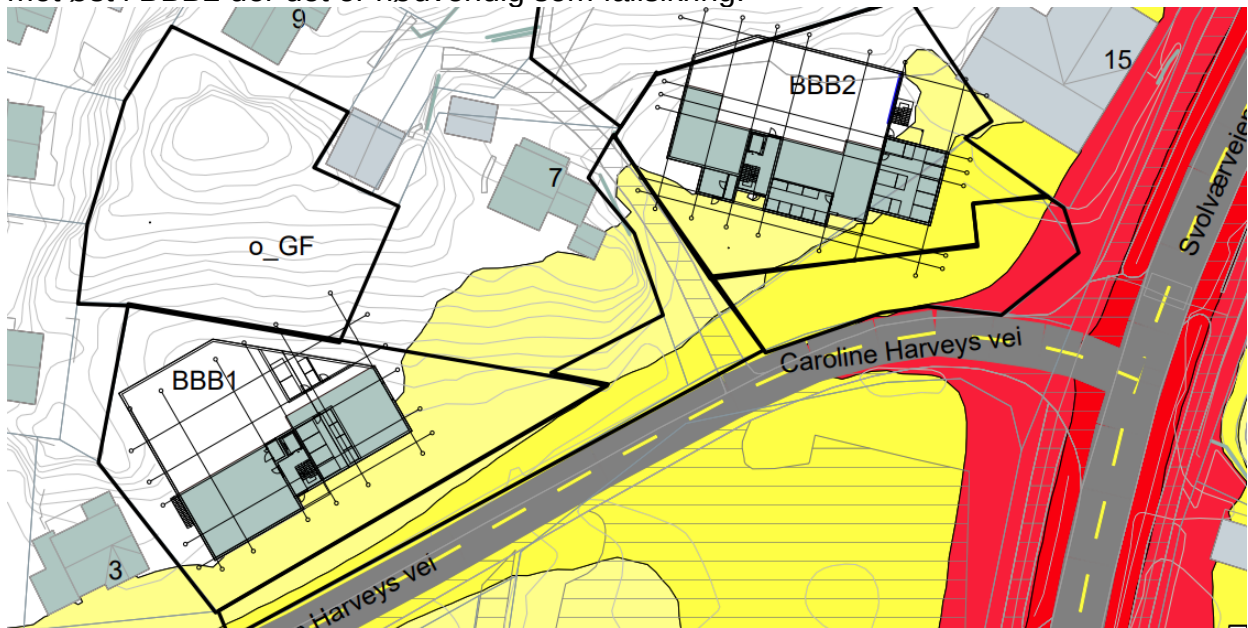
Dette strider i utgangspunktet mot gjeldende T-1442/2016 og støygrense LDEN 55dB, men sentrumsnærhet og arealsituasjon og andre kvaliteter kan tilsi at området likevell legges til rette for boligbygging. Det forutsettes støydempende tiltak og krav til utforming av boliger.

Den støyfaglige utredningen for reguleringsplanen (BrekkeStrand) 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 avviksone og sentrumsnære bydelsfortettede områder. Foreslått støybestemmelse tillater utbygging av boliger i gul støysone, men det er kommunen som må godkjenne et slikt avvik.

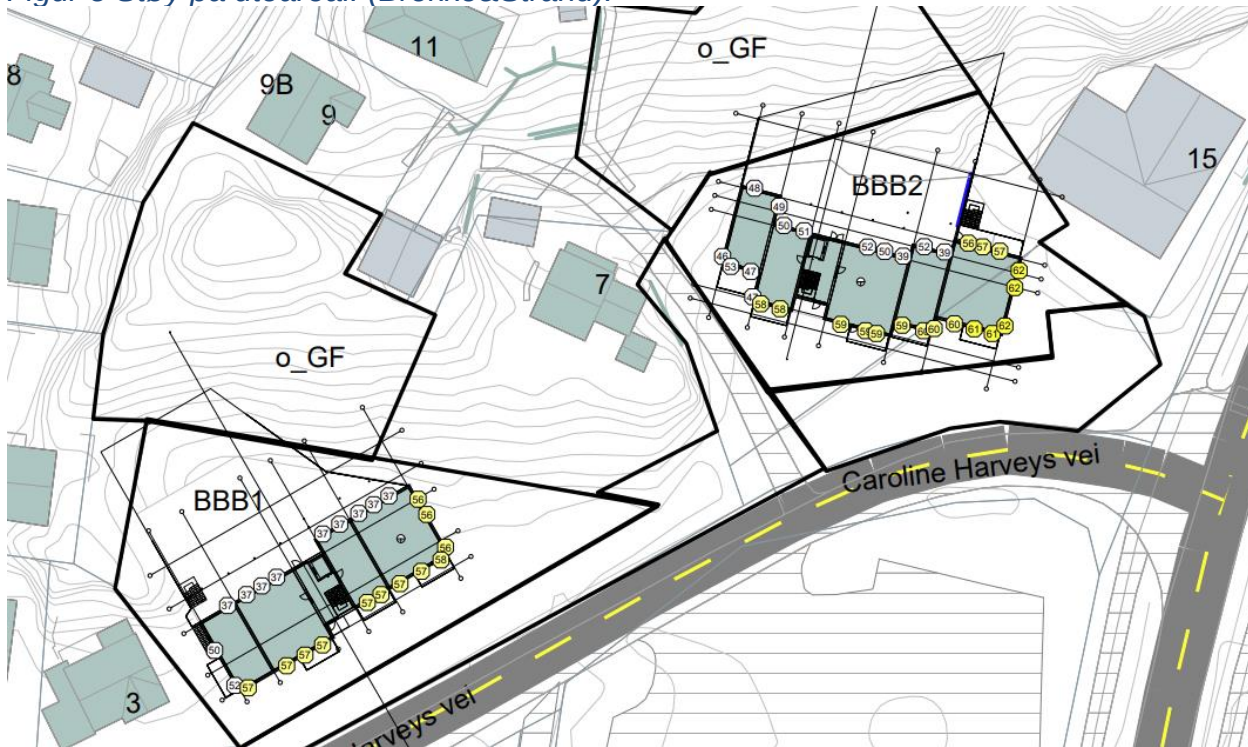
Utredningen fra støyrapporten viser at bebyggelsen i de planlagte områdene for boligbebyggelse vil ha støynivå over anbefalt grenseverdi (Lden>55dB). Den planlagte bebyggelsen vil ha en stille side bortsett fra to boenheter nærmest E10. Disse enhetene kan oppnå tilfredstillende nivåer (dempet fasade) via tett rekkverk på

balkong eller svalgang.

De planlagte utearealene har tilfredsstillende nivåer uten tiltak, utover tett rekkverk mot øst i BBB2 der det er nødvendig som fallsikring.



Figur 3 Støy på uteareal. (Brekke&Strand).



Figur 4 Støy fasader. (Brekke&Strand).

I støyutredningen anbefales følgende støybestemmelser:

«Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå  $L_{den} > 55$  dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

- For boenheter med samlet støynivå  $L_{den} > 60\text{dB}$  på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer  $L_{den} > 65\text{dB}$ .
- For to boenheter tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemuligheter med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

#### *Bygge- og anleggsstøy:*

*Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.*

Planforslaget har videreført forslaget til tekst fra støyutredningen i planbestemmelsen § 7.2 støysone.

#### *Konklusjon*

Planforslaget ivaretar uteoppholdsarealene med tilfredsstillende støynivå. Avbøtende tiltak er sikret gjennom reguleringsplanens bestemmelse som har videreført forslaget til tekst i bestemmelsen fra støyutredningen utarbeidet av BrekkeStrand.

#### Uteoppholdsareal/lekeareal- og barn og unge

Kommunen skal i forhold til «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» sikre at det i nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og disse skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape et eget lekemiljø.

Reguleringsplanen sikrer lekeplass for små barn innenfor planområdet i tilknytning til uteoppholdsareal for Caroline Harveys vei som skal plasseres ovenpå sokkelen til garasjeanleggene på de to byggene. Bestemmelsene stiller krav til at uteoppholdsarealene sikres i tråd med kommunedelplan for Svolvær og støyutredningen viser at de felles uteoppholdsarealene vil få tilfredsstillende støynivåer. Sol-skyggeanalysene viser at uteoppholdsarealene vil kunne bli delvis skyggelagt på formiddagen, men ha gode solforhold på ettermiddagen. I nærhet til planområdet finnes også Svolvær skole som også vil fungere som supplerende lekeplass for barn- og unge når skoletiden er over og i skoleferietid.

Arealene skal opparbeides for boligblokkene i tråd med kravene til kommunedelplanen.

#### *Kommunedelplan Svolvær 2020 – minstekrav MUA for boligbebyggelse:*

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

- Blokkbebyggelse – For blokkbebyggelse (høy-/lavblokk) er det krav om 50m<sup>2</sup> MUA pr. 100m<sup>2</sup> BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken.
- For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m<sup>2</sup> pr. boenhet avsettes til lek.

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

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

### Konklusjon

Overbygd parkeringskjeller på begge boligblokkene vil inngå som en del av det felles uteoppholdsarealet der adkomsten til dette arealet skal være universelt utformet, boligblokkene vil også fungere som støyskjermende mot E10. På plankartet er de to kommunale eiendommene avsatt til friområde med muligheter for tilrettelegging for atkomst til disse fra boligtomtene. Fagavdelingen mener dette er en god løsning som kan tilføre gode kvaliteter i området og uteoppholdsarealene vil etableres i tråd med kommunedelplanens bestemmelser.

Støyutredningen viser at uteoppholdsarealene innehar tilfredsstillende støynivåer uten tiltak, utover tett rekkverk mot øst i BBB2 der det er nødvendig som fallsikring. Barn- og unge vil ha tilgang til lekeplass som en del av felles uteoppholdsareal i tråd med kommunedelplanens krav.

### Parkering

Reguleringsplanen legger opp til å følge parkeringsbestemmelsene for indre by i kommunedelplanen, samtidig som det legges til rette for økt sykkelparkering enn det som er kravet i kommunedelplanens bestemmelser.

#### f) Parkering

Krav til parkering vises under. Dette gjelder for både BBB1 og BBB2.

| Størrelse      | Enhet       | Bil | Sykkel |
|----------------|-------------|-----|--------|
| < 35 m2 Bra    | Pr. boenhet | 0,3 | 1      |
| 35 – 60 m2 BRA | Pr. boenhet | 0,6 | 2      |
| >60 m2 BRA     | Pr. boenhet | 0,8 | 2,5    |

Minst 10% av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Minimum 50 % av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladeplasser. De resterende plassene skal være mulig å tilrettelegge ved senere anledninger.

Ved bygging av mer enn 15 boenheter skal det avsettes innendørsareal til service for sykkel. Arealet skal være minimum 4m<sup>2</sup>.

#### Figur 5 Parkeringsbestemmelsene til detaljreguleringsplan Caroline Harveys veg nr. 5 og nr. 13.

Det er avsatt 7 parkeringsplasser for besøkende til Svolvær musikkforening i planforslaget ved f\_SPA, som også vil få drift og vedlikeholdsansvaret for disse parkeringsplassene.

Svolvær musikkforening har i innspillet delt sine bekymringer om at når det legges opp til å følge parkeringsbestemmelsene for indre by vil disse parkeringsplassene bli okkupert av andre enn SMF.

### Konklusjon

Bestemmelsene til reguleringsplanen har valgt å legge seg på byplanens parkeringskrav for indre by der det samtidig legges til rette for økt sykkelparkering. Bakgrunnen for dette er at planområdet ligger like utenfor grensen ved E10 som markerer skillet mellom indre og ytre by.

Med bakgrunn i at planforslaget legger opp til forholdsvis små leiligheter med en bygningstruktur med to leilighetsblokker som kan betegnes som en sentrumsbebyggelse. Plasseringen er sentral med kort vei til Svolvær sentrum,

matbutikker og andre tjenestetilbud noe som reduserer behovet for bilbruk. Den eldre reguleringsplanen Sandvalen planID.38 har avsatt 6 parkeringsplasser for Svolvær musikkforening, detaljreguleringsplanen Caroline Harveys vei har økt dette og forbeholdt parkeringsplassene på formålet f\_SPA til brukerne av musikkhuset, totalt 7 plasser.

Fagavdelingen mener at planforslaget har hensyntatt behovet til musikkforeningen når det gjelder parkering.

#### Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Byggehøyder – kommunedelplanen for Svolvær vedlegg B tillater mønehøyde på 9 meter og utnyttelsesgrad på 40%-BYA for Marinehaugen (områdenavn B3.5).

Detaljreguleringsplanen er dermed ikke i tråd med kommunedelplanens retningslinjer.

Det framkommer av bestemmelsene hvilke byggehøyder som gjelder for de to ulike boligblokkene.

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

Utnyttelsesgrad – For BBB1 skal maksimal utnyttelsesgrad innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet % BYA ikke overstige 50%. For BBB2 skal maksimalt utnyttelsesgrad % BYA ikke overstige 70 %.

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

Nordland Fylkeskommunes merknad til planforslaget ba kommunen om å vurdere å redusere byggehøyden for Caroline Harveys gt.13 ved å ta bort en etasje.

Merknaden er begrunnet i at en slik byggehøyde som planforslaget legger opp til ikke er i tråd med gjeldende bestemmelser i kommunedelplan for Svolvær(2020).

Kommunedelplanen ble vedtatt gjennom en omfattende prosess og bred medvirkning, og fylkeskommunen mener det er svært uheldig at man fraviker bestemmelsene i en så nylig vedtatt plan.

#### *Konklusjon*

Fagavdelingen vurderer at eiendommene i planområdet egner seg best for boligblokker istedenfor eneboliger på grunn av de store flatene og med eiendommenes nærhet til E10 framstår ikke dette som det mest attraktive boligområde for eneboliger. Dette gjelder særlig boligblokken BBB2 som ligger nærmest E10 og musikkhuset. Planforslaget vil legge til rette for forholdsvis små leiligheter i sentrumsnærhet noe som er en mangelvare i Svolvær, og fagavdelingen mener det kan være av en verdi å få utvidet dette tilbudet i kommunen.

Kommunedelplanens bestemmelser om byggehøyder og utnyttelsesgrad § 6.2 angir rammene til høyder og utnyttelsesgrad for de ulike delområdene. Krav til byggehøyder og utnyttelse må tilpasses den enkelte situasjon nærmere og bymiljøet som helhet gjennom de enkelte plan- og byggesakene. Vedlegg B angir retningslinjer for høyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet for kommunedelplanen.

Planforslaget overskrider kommunedelplanens retningslinjer for byggehøyder.

I kommunedelplanen for Svolvær vises det til at det *primært* ønskes blokkbebyggelse som fremkommer i vedlegg B. Det kommer av retningslinje, første del «*Det kan gjøres nærmere vurdering av disse forholdene ved detaljregulering, både i form av høyere og lavere byggehøyder/arealutnyttelse.*». Det vurderes fra kommunens side

at det kan tillates å overstige høydene i det aktuelle området på grunn av toppografien, tilgrensede områder og gatebildet i planområdet. Den bakomliggende bebyggelsen er plassert i høyden på Marinehaugen, slik at i denne reguleringsplanprosessen har man vurdert at en kan akseptere 5 etasjer ved foten av kollen.



*Figur 6 Gatebilde som viser toppografien i området ved boligblokken på 5 etasjer (BBB2), på eiendom gbn 18/259.(Google maps).*



*Figur 7 Planområdet sett fra øst. (Planbeskrivelse side 23).*

#### Trafikksikkerhet

Dagens kryssløsning ved E10 og Caroline Harveys vei er vurdert som et svært trafikksikkert kryss med en uoversiktlig løsning. Biler som skal inn endeveien mot musikkhuset og de fire eneboligene bruker traséen som også benyttes av myke trafikanter som skal krysse Caroline Harveys vei og de som bruker fotgjengerfeltet over E10. (se figur 8).

Planforslaget legger til rette for at man «strammer opp» krysset ved å anlegge tilkomstveien til musikkhuset og eneboligene som en forlengelse av atkomstveien til

blokk BBB2 fra Caroline Harveys vei. Dette vil lede denne biltrafikken bort fra fotgjengovergangene.



*Figur 8 Bilde som viser dagens kryss. (Google maps).*

#### *Konklusjon*

Planforslaget vil føre til en løsning som ivaretar trafikksikkerheten og vil skape en mer oversiktlig løsning av trafikksituasjonen i området. Felles atkomstvei til musikkhuset og eneboligene (f\_SV3) vil kobles opp og bli en forlengelse av den regulerte gang- og sykkelveg/fortau i den eldre reguleringsplanen Sandvalen, planID38 vedtatt 1984. (se figur 9.)



*Figur 9 Reguleringsplan Sandvalen, planID38.*

### Risiko og sårbarhetsanalyse.

*Havnivå og bølgepågang* – Det er en lavtliggende eiendom og planområdet vil bli berørt av 200-års stormflo viser kartverket sine kartdata. Bestemmelsene til reguleringsplanen tillater ikke gulvnivå under kote 4 og er dermed i tråd med kommunedelplanens bestemmelser om høyde over havet. Høyden vurderes som tilstrekkelig med tanke på stormflo og havnivåstigning.

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

### Gatestruktur og delområdet

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

### *Konklusjon*

Fagavdelingen vurderer det til at selv om retningslinjene ikke primært ønsker blokkbebyggelse innenfor dette delområdet i vedlegg B, så vil det være hensiktsmessig å regulere inn blokkbebyggelse i området. Dette med tanke på det bakomforliggende høydedraget, områdets nærhet til indre by og beliggenhet ved E10.

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

### **Alternative løsninger**

1. Avvise forslaget.
2. Vedta planforslag med justering av høyde på leilighetsblokk BBB2 fra 5 til 4 etasjer som Nordland fylkeskommune ønsker at kommunen skal vurdere.
3. Vedta forslagstillers planforslag.

### **Vurdering av alternative løsninger**

Alternativ 1, vil være hensiktsmessig dersom Kommunestyret ikke ønsker å legge til rette for leilighetsblokker i dette området av Svolvær. Det vil også være hensiktsmessig å avvise planforslaget dersom en ønsker å vurdere annen bruk av kommunal grunn enn boligformål i planområdet.

Alternativ 2 vil redusere høyden på leilighetsblokken BBB2 ved Caroline Harveys vei 13 fra 5 til 4 etasjer. Dette alternativet vil imøtekomme retningslinjene til kommunedelplanen i en større grad og man vil unngå å fravike kommunedelplanens vedtak fra 2020. Tiltakshaver støtter ikke dette alternativet.

Alternativ 3 er ikke i tråd med retningslinjene til kommunedelplanen og har valgt å legge seg innenfor kravet til kommunedelplanen om parkering for indre by. Forslaget åpner for en høyere utnyttelse og fortetting i et område som defineres som grensen mellom indre- og ytre by i Svolvær, og som kan bidra til å tilby leiligheter som vil være med på å gi variert boligstruktur. Planområdet ligger sentralt slik at en forventer at behovet for bilbruk vil være forholdsvis lavt. Nærheten til E10 skaper utfordringer med tanke på støy, men den støyfaglige utredningen viser til avbøtende tiltak som vil sikre tilstrekkelig bokvalitet og uteoppholdsarealer i henhold til retningslinje T-

## **Konklusjon**

Alternativ 3 legger til rette for å etablere to leilighetsblokker på henholdsvis 4 og 5 etasjer med opptil 35 leiligheter like utenfor grensen mellom indre- og ytre by. Planforslaget er ikke i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen når det kommer til høyde (3 etasjer mot 5 etasjer), men fagavdelingen vurderer at det kan tillates å overstige disse i det aktuelle området på bakgrunn av topografien, tilgrensede områder og gatebildet i planområdet.

Tiltakshaver har også valgt å sette kravet om bilparkering for indre by til grunn for planforslaget på tross av at planområdet ligger utenfor denne grensen, fagavdelingen forventer at den sentrale beliggenheten vil redusere bilbehovet. Realiserbarheten av prosjektet forutsetter erverv av kommunal grunn der også 7 parkeringsplasser vil øremerkes Svolvær Musikkforening, fortau og adkomstvei til eneboligene og musikkhuset.

Alternativ 3 bidrar i størst grad til å følge strategiene lagt i den overordnede samfunnsplanen til å nå kommunens hovedmål om bærekraftig stedsutvikling. Blant annet legger reguleringsplanen til rette for fortetting i etablerte byområder for å videreutvikle kompakte strukturer med gode urbane kvaliteter. Det tilrettelegges for tilstrekkelig og variert boligbygging som ivaretar ulike behov og ønsker til boliger. Planforslaget ivaretar også samfunnsplanens strategi om fokus på sammenhengende infrastruktur og miljøvennlige transportløsninger ved planlegging og utvikling av næring og bolig.

Tommy Stensvik  
kommunedirektør

Erling Larsen Dahl  
Arealplanlegger