

Planbeskrivelse detaljregulering Purkholmen nord

PlanID 307



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Purkholmen AS
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse detaljregulering Purkholmen nord
Oppdragsnavn:	Detaljregulering Purkholmen, Svolveær
Oppdragsnummer:	618517-01
Utarbeidet av:	Sigrid Rasmussen
Oppdragsleder:	Sigrid Rasmussen
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Detaljregulering for Purkholmen legger til rette for tre nye boligblokker på østsiden av Vorsetøya, i nordenden av etablert blokkbebyggelse på Purkholmen. Planen legger til rette for endring av struktur i forhold til gjeldende regulering for området, ved at man bygger tre varierte bygg som får aktiv henvendelse i alle retninger og danner et godt felles rom mellom seg, istedenfor å fortsette eksisterende bebyggelsesstruktur med en til sørvendt lavblokk, slik gjeldende plan legger opp til. Planen legger til rette for 80 nye boenheter med tilhørende parkeringskjeller og felles privat uterom.

Det legges til rette for en generøs offentlig havnepromenade langs sjøen.

01	14. jun. 2023	Nytt dokument	SR	HS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	4
	1.1 Intensjoner	4
	1.2 Hovedinnhold i planen	4
2	Bakgrunn	7
	2.1 Hvem står bak planforslaget	7
	2.2 Hensikten med ny plan	7
	2.3 Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet	7
	2.4 Planstatus	7
3	Dagens situasjon	20
	3.1 Lokalisering	20
	3.2 Planavgrensning	20
	3.3 Dagens bebyggelse:	22
	3.4 Naturvern	24
	3.5 Kulturvern	25
	3.6 Teknisk infrastruktur	25
	3.7 Områdets egnethet	28
	3.8 Klima	28
	3.9 Grunnforhold	30
	3.10 Støy	30
	3.11 Forurensing	30
	3.12 Naturfare	30
	3.13 Trafikk	31
3.	Beskrivelse av planen	32
	3.1 Overordnet utvikling av området	32
	3.2 Planlagt bebyggelse og anlegg	33
4.	Konsekvenser av planen	56
	4.1 Forhold til forskrift for konsekvensutredninger	56

4.2	Grunnforhold	57
4.3	Forhold til Byplanen	58
4.4	Konsekvenser bebyggelse	66
4.5	Konsekvenser uterom	66
4.6	Konsekvenser av utfylling	67
4.7	Konsekvenser i forhold til FNs bærekraftsmål	69
4.8	Konsekvenser for naturmangfold	70
4.9	Konsekvenser av trafikk som følge av planen	71
4.10	Alternative energikilder- konsekvenser	72
4.11	ROS	73
5.	Forhåndsmerknader med vurdering:	74
6.	Avsluttende kommentar	84

1 Sammendrag

1.1 Intensjoner

Formålet med planen er å tilrettelegge for tre nye boligblokker langs sjøen med tilhørende vei- og lekearealer samt tydelig offentlig kaipromenade. 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.

1.2 Hovedinnhold i planen

Planen legger til rette for omregulering av den nordre delen av gjeldende detaljregulering for Purkholmen. Det aktuelle planområdet omfatter nordre del av gjeldende plan for Purkholmen, på eiendom 18/435 inkludert sjøareal samt deler av kommunalt sjøareal i nordvest. Gjeldende regulering åpner for etablering av en tredje sørvendt boligblokk nord for de to som allerede er bygd, med svalgang/ bakside mot byen. Ny plan legger til rette for ny struktur ved at man istedenfor bygger tre nye boligblokker, som danner en avslutning av holmen mot nord, og skaper et samlende uterom seg imellom. De tre byggene får variert utforming og høyde, og aktiv henvendelse i alle retninger. Dette gjør at prosjektet gir mer til byen, og alle boligene får utsikt og lys. Planen legger til rette for 80 nye boenheter med tilhørende parkeringskjeller og felles privat uterom.

Det legges til rette for en generøs offentlig havnepromenade langs sjøen, med bro over til kaia i nordvest. Det blir også en lun sone hvor det tilrettelegges for nærkontakt med sjøen, og mulighet for å oppbevare og sette ut kajaker.

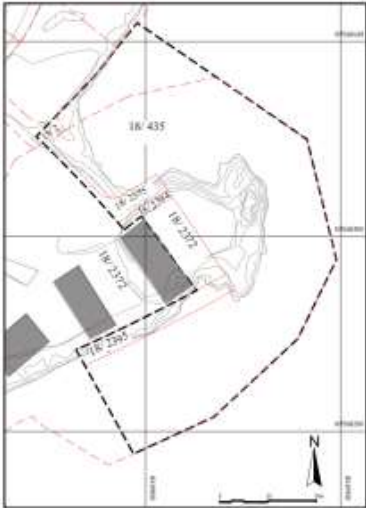
Samlet areal planområde	26 daa
Max tillatt BRA for hele planområdet	7 650 m ² bolig + p-kjeller
Max antall boenheter i planen	80
Dato første oppstartsmøte Vågan kommune	02.12.20
Dato første behandling i MPN, vedtak: avslag	19.05.21
Dato andre oppstartsmøte Vågan kommune	28.02.2022 og supplerende 01.04.2022
Dato andre behandling i MPN, vedtak: igangsetting	15.03.22

Dato naboskapsmøte	27.09.22
Annonse oppstart planarbeid + varsel berørte parter	21.10.22
Frist forhåndsmerknader	01.11.22
Annonse og brev varsel utvidelse av planområdet	29.03.23
Frist merknader til utvidelsen	20.04.23

Nøkkelopplysninger

**OPPSTART AV DETALJREGULERING
PURKHOLMEN NORD, PLAN ID 307**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8 varsles igangsettning av arbeid med detaljregulering for etablering av boliger på Purkholmen Nord, plan ID 307.



Planen utarbeides på vegne av Purkholmen AS/ Cetho Eiendom AS, delvis i tråd/ strid med Kommunedelplan for Svolvær (Byplanen), vedtatt 27.01.20. Planavgrensning framgår av kart over, og omfatter deler av følgende eiendommer: Gnr. 18/ Bnr. 2, 435, 2372, 2394, 2395 samt kommunalt sjøareal i nord.

Formålet er å endre bebyggelsesstruktur i forhold til gjeldende regulering for området, plan ID 218. Vi vil skape en mer urban og variert bydel med bedre boligkvalitet pga henvendelse i alle retninger, raus offentlig havnepromenade og en tydeligere avslutning av holmen mot nord som gir en mer aktiv henvendelse mot byen. Det åpnes for etablering av inntil 80 nye boenheter i tre leilighetsbygg, mens gjeldende plan åpner for 32 i samme område. Sær for bygg på 18/2372 planlegges ikke nye tiltak, men ny plan skal tilpasses til etablert havnepromenade.

Planen vurderes å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Direkte berørte parter tilskrives. Det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det vil bli arrangert nabomøte med presentasjon og diskusjon av planlagte tiltak tirsdag den 27.09.22 kl 18:00 på Thon Hotel Svolvær. Andre interesserte er også velkomne. Påmelding til nabomøte gjøres med mail til post@cetho.no. Vennligst oppgi antall som kommer samt rolle i forhold til prosjektet.

De som har opplysninger som kan ha betydning for arbeidet bes henvende seg skriftlig til Asplan Viak us v/ Sigrid Rasmussen, E-post: sigrid.rasmussen@asplanviak.no, postadresse: Kirkegata 4, 9008 Tromsø, innen **21. 10.22**.

Informasjon om tiltaket finnes også på: <https://www.vagan.kommune.no/bygg-og-eiendom/horinger-og-kunngjoringer> og <https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/>

asplan viak

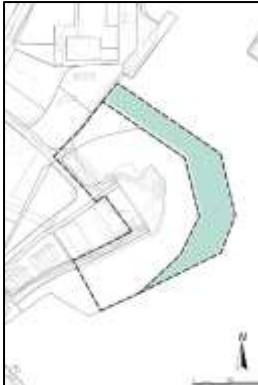
Annonse 17.09.22 i Lofotposten
29.03.23

**NABOMØTE DETALJREGULERING
PURKHOLMEN NORD, PLAN ID 307**

Vær til tidligere annonser om oppstart av planarbeid for Purkholmen Nord, plan ID 307, publisert den 17.09.22.

Planen utarbeides på vegne av Purkholmen AS/ Cetho Eiendom AS. Formålet er å legge til rette for nye boliger i leilighetsbygg med ny bebyggelsesstruktur og gode steder på nordre del av Purkholmen.

Det vil bli arrangert (stort) nabomøte med presentasjon og diskusjon av planlagte tiltak tirsdag den 27.09.22 kl 18:00 på Thon Hotel Svolvær. Andre interesserte er også velkomne. Påmelding til nabomøte gjøres med mail til post@cetho.no. Frist for påmelding til møtet er fredag 7. oktober kl 12:00. Vennligst oppgi antall som kommer samt rolle i forhold til prosjektet.



Informasjon om tiltaket finnes også på: <https://www.vagan.kommune.no/bygg-og-eiendom/horinger-og-kunngjoringer> og <https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/>

asplan viak

Annonse Lofotposten 28.09.22 Varsel utvidet planområde

2 Bakgrunn

2.1 Hvem står bak planforslaget

- Asplan Viak as har utarbeidet planforslaget på vegne av Purkholmen AS.
- Sigrid Rasmussen har vært oppdragsleder hos Asplan Viak AS.
- Julie Drechsler og Torodd Nymoen har vært kontaktpersoner hos Purkholmen AS.

2.2 Hensikten med ny plan

Formålet med planen er å tilrettelegge for tre nye boligblokker langs sjøen med tilhørende vei- og lekearealer samt tydelig offentlig kaipromenade. 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.

2.3 Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet

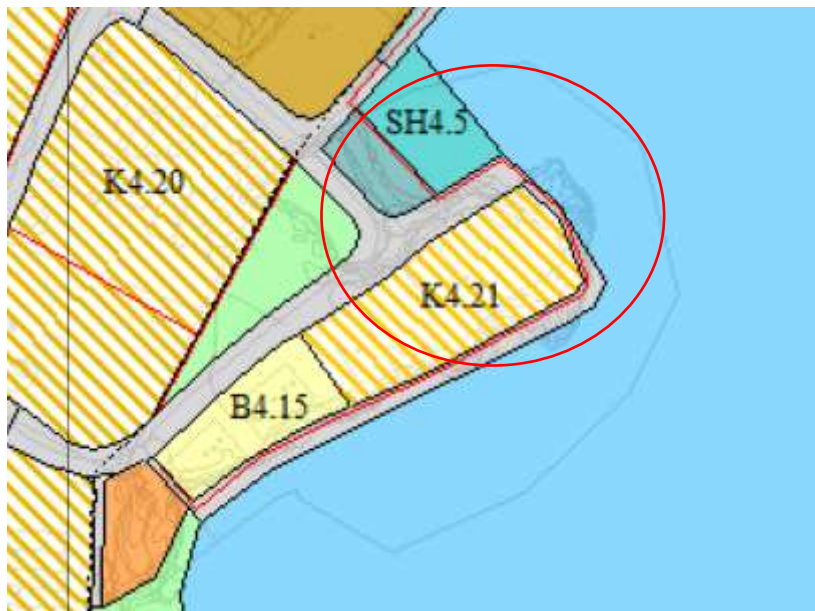
- Vedtak detaljregulering Purkholmen, plan 218, den 18.05.15.
- Vedtak Byplan for Svolvær. Planen åpnet for etablering av høy bebyggelse på Purkholmen.
- Vedtak revidert Byplan for Svolvær 2020-2040 i kommunestyret 27.01.20. Planen anbefaler maksimal høyde på kote + 21 på Purkholmen.
- Vedtak MPN: 19.05.21. Planen ble avslått pga strid med Byplanen.
- Vedtak MPN 15.03.22. Vedtak om igangsetting av planarbeid.

2.4 Planstatus

2.4.1 Kommunedelplan for Svolvær 2020-2040

Kommunedelplan/ Byplan for Svolvær 2020-40, vedtatt 27.01.20, er en del av kommuneplanens arealdel. Purkholmen er i denne avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (K4.21) og ferdsel i sjø. Planen er blitt revidert parallelt med at vi det siste 1,5 året har utviklet planene for Purkholmen, og premissene har blitt endret underveis. Blant annet er konklusjonene fra konsekvens-utredningen når det gjelder byggehøyde på

Purkholmen, hvor administrasjonen åpnet for etablering av inntil 10 etasjer, ikke tatt med i politisk vedtatt plan.



Gjeldende kommunedelplan/ Byplan vedtatt 27.01.20, med lokalisering av planområdet i rød sirkel

2.4.1.1. Viktige premisser fra byplanen:

a) Havnepromenade

Ifølge bestemmelsene i byplanen §23.1, spesifikt i delområdet "Vorsetøya sør", er det et krav om etablering av en sammenhengende havnepromenade fra Havneterminalområdet til grøntområdet på Vorsetøya. Tidligere krav i byplanen som forbød boliger på samme nivå som promenaden er nå fjernet i den nye plan.



Temakart havnepromenade fra vedtatt Byplan planområdet

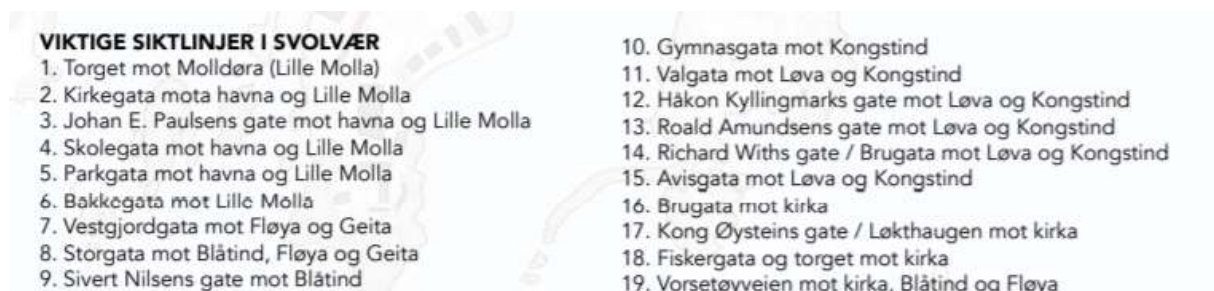


Prinsipp havnepromenade i tilknytning til

Føringer for detaljreguleringen vedrørende havnepromenade:

Det skal etableres en sammenhengende, offentlig havnepromenade langs sjøen gjennom prosjektet, i tråd med byplanen.

b) Siktlinjer





Siktlinjer mellom viktige punkter/ bygg i sentrum, utgått byplan samt linjer fra byrom til markante fjell rundt Svolveær



Siktlinje fra innsegling- kirka i

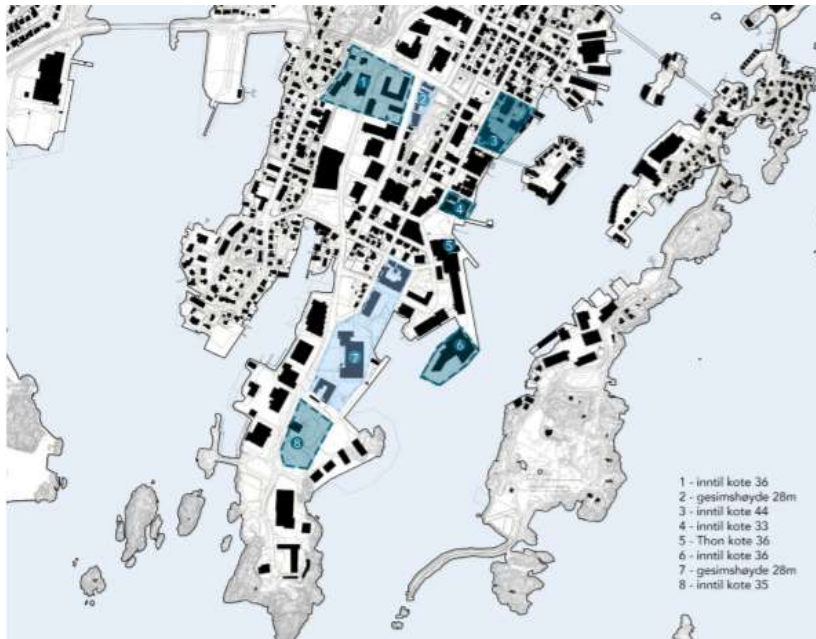
Føringer for detaljreguleringen vedrørende siktlinjer:

Purkholmen har en viktig lokalisering i bybildet, og har potensial for å bli utviklet til et markant byutviklingsprosjekt. Området og mulighetsstudiet er ikke i konflikt med siktsoner i ny byplan. Krav fra tidligere byplan, om å opprettholde siktlinjer fra innseglinga til kirka, er også ivarettatt i dette forslaget, selv om dette kravet ikke er opprettholdt i ny byplan.

c) Byggehøyder

I vedtatt byplan er det avsatt et område med høyere bebyggelse (inntil kote +35) vest for Purkholmen, i tråd med prinsippet i tidligere byplan. For Purkholmen er det i retningslinjene, i vedlegg B, anbefalt maksimalt mønehøyde på kote +17 og maksimal gesimshøyde på kote + 21. Retningslinjene er ikke juridisk bindende.

Bestemmelsene § 6.2 byggehøyder og utnyttelsesgrad: «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. Vedlegg B angir retningslinjer for høyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet.»



Temakart fra sentrumsplanen

Føring for detaljreguleringen når det gjelder byggehøyde:

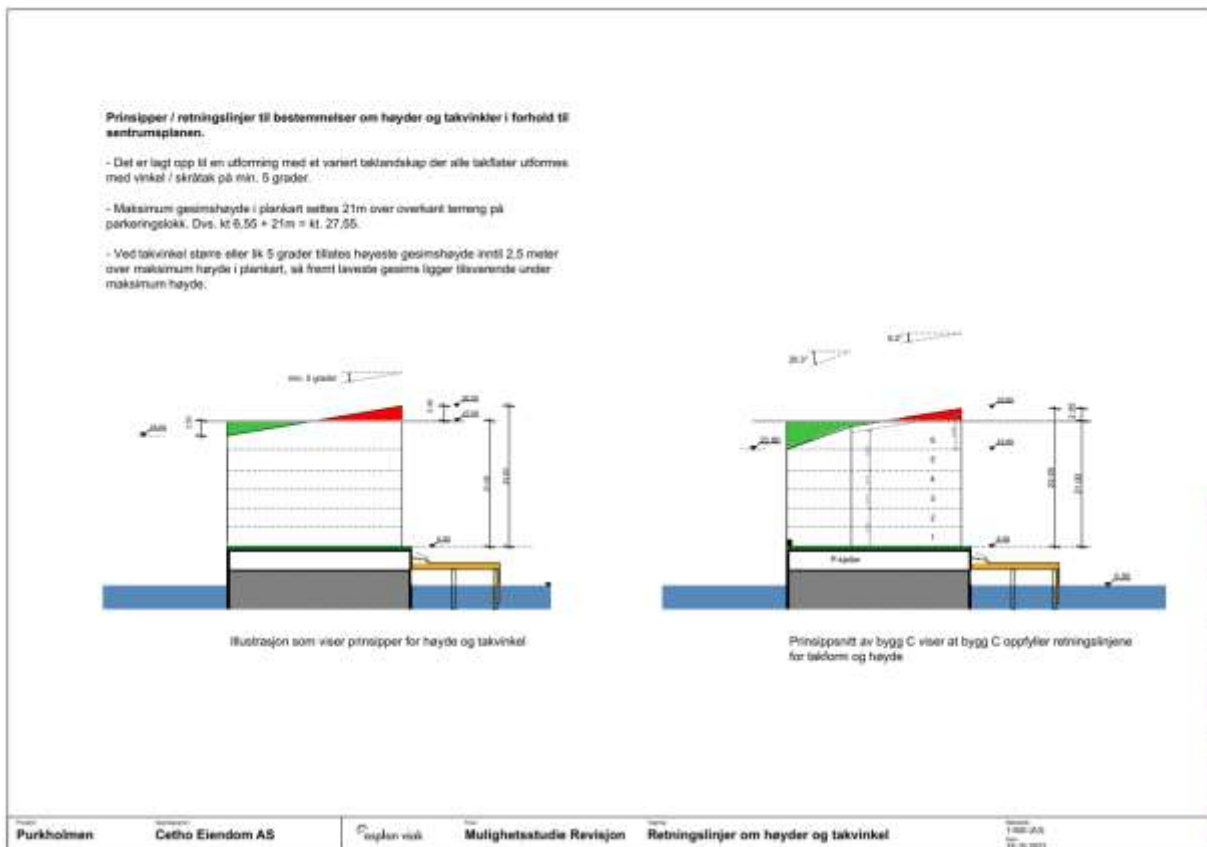
Det er anbefalt maksimal kotehøyde på +21 for Purkholmen, men det åpnes for en spesifikk vurdering av høyder og utnyttelse i detaljregulering. Vi mener at Purkholmen, med sin strategiske beliggenhet ved innseglinga til Svolve, bør utvikles som et markant og urbant prosjekt hvor landskapsformen «neset» understrekes. Etter vårt syn vil det være et godt bymessig grep å etablere relativt høy bebyggelse på selve neset, som bygger seg opp fra sjøen i sørøst til godkjent høyblokk på naboeiendom i nordvest. Sammen vil denne bebyggelsen utgjøre en urban sone, hvor skyggene i hovedsak kastes på sjøen og ikke på nabobygg eller viktige uterom.

I retningslinjene åpnes det i prinsippet for etablering av bebyggelse på inntil 5 etg (kote +21). Dersom vi hadde foreslått alle de tre lavblokkene med 5 etg (5 x 3 etg = 15 etg) ville dette planinitiativet vært i tråd med disse retningslinjene. Vi mener imidlertid at vårt forslag, som innebærer en fordeling av høyden fra 3 etg i sørøst, 5 etg i midten og 6 etg i nordvest, gir en langt bedre og mer helhetlig design på området. Samlet utgjør vårt forslag til bebyggelse 14 etg, og faktisk lavere utnyttelse enn retningslinjene legger opp til hvis man valgte å bygge hele prosjektet med maksimalt tillatt høyde. I KU prosessen ble vårt forslag til etablering av inntil 10 etg på Purkholmen vurdert som positivt av administrasjonen i Vågan kommune. Vi mener at vi med dette prosjektet har vist at å etablere en markant bebyggelse på dette neset vil være positivt for byen. I tillegg er

maksimal høyde på 6 etasjer i tråd med det som er tillatt å oppføre i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Sentrumsplanens retningslinjer er angitt som høyde over terreng. Jfr plansjefens saksframlegg til politisk behandling 19. mai 2021 settes høyden fra parkeringslokket. Dvs. at med kotehøyde 6,55 på p-lokk + 21 meter er maksimal høyde 27,55. I denne planen ønsker vi å ha med en bestemmelse om at maksimal gesimshøyde sette på kote 27,55, i tråd med sentrumsplanen.

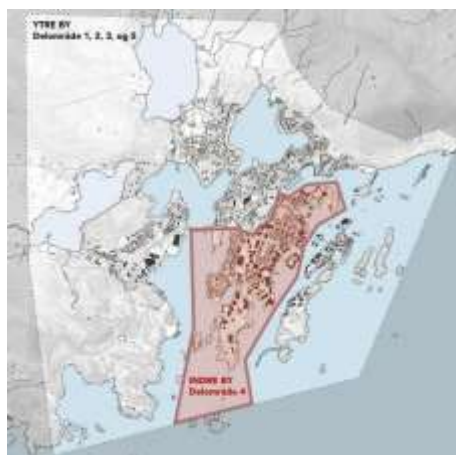
For å stimulere til noe variasjon i utformingen ønsker vi i tillegg å ha med en bestemmelse om at det tillates at gesimshøyde økes med inntil 2,5 m over maksimalt tillatt høyde, såfremt laveste gesims på samme bygg ligger tilsvarende mye under maksimum gesimshøyde. Dette illustreres med grønn og rød farge for arealer under/ over maksimal byggehøyde i prinsippskisse under:



Føring for detaljreguleringen: ny detaljregulering være i tråd med Byplanen når det gjelder høyder.

d) Parkering

Purkholmen inngår i området som i byplanen er definert som «Indre by». Ihht. byplanens bestemmelse § 22.1 gjelder følgende minimumskrav til parkering for Purkholmen:



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

Det stilles også krav om at 50% av parkeringsplasser for bil skal ha ladepunkt, og at 10% av plassene skal være tilrettelagt for funksjonsnedsatte. Det skal etableres minst 4m² areal for service for sykkel.

Føringer for planen når det gjelder parkering:

Parkering for bil og sykkel skal følge kravene i kommunedelplan for Svolvær når det gjelder dimensjonering og utførelse. Mulighetsstudiet er i tråd med dette kravet.

e) Uterom

Ihht bestemmelsene §21.2 gjelder følgende krav til uterom for Purkholmen:

«Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger etter følgende krav: Privat MUA skal være minimum 5m² med minimum dybde 1,5 meter. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som et tilleggsareal. For boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles uteoppholdsareal på 20 m² pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m². Arealet skal opparbeides på egen grunn, i areal for felles uteopphold eller i offentlig park, gate eller plass som er trafikksikker. Arealet skal ikke ligge mer enn 300 meter i luftlinje fra inngang til boligdel. Uteoppholdsarealene kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk (over

parkeringskjeller / funksjoner under bakken) skal minst halvparten av arealet ha vekstlag. Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 4 timer ved jevndøgn. Plassering skal ta hensyn til skjerming mot vind og nedbør. Der MUA legges til offentlig arealer skal i tillegg følgende kriterier være oppfylt: «- Uteoppholdsarealets plassering skal være angitt i reguleringsplan. 15 - Det skal være etablert trygg, sikker og universelt utformet tilkomst til arealet. - Utbygger skal om nødvendig bidra forholdsmessig til at dette blir opparbeidet. - Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold av uteoppholdsarealet. Utbyggers bidrag fastsettes gjennom utbyggingsavtale.»

Føringer for planen når det gjelder uterom:

Kravene ivaretas. Mulighetsstudiet er i tråd med disse kravene.

2.4.2 Gjeldende detaljreguleringer

2.4.2.1 Gjeldende reguleringsplan for Purkholmen

Gjeldende reguleringsplan for Purkholmen, vedtatt 18.05.15, legger til rette for bolig/ tjenesteyting (BT), boliger (B), offentlig friområde (Fr3), offentlig gang og sykkelveg (G1), felles kai, felles småbåthavn og offentlig havneområde i sjø samt felles park.



Gjeldende reguleringsplan for Purkholmen, plan 218, vedtatt 18.05.15



Planlagt struktur Purkholmen (Sjøsiden boligpark)



Planlagt struktur Sjøsiden Boligpark, lavblokk



Nylig etablerte rekkehus Sjøsidens boligpark

Føringar for/endringer i revidert plan i forhold til gjeldende regulering:

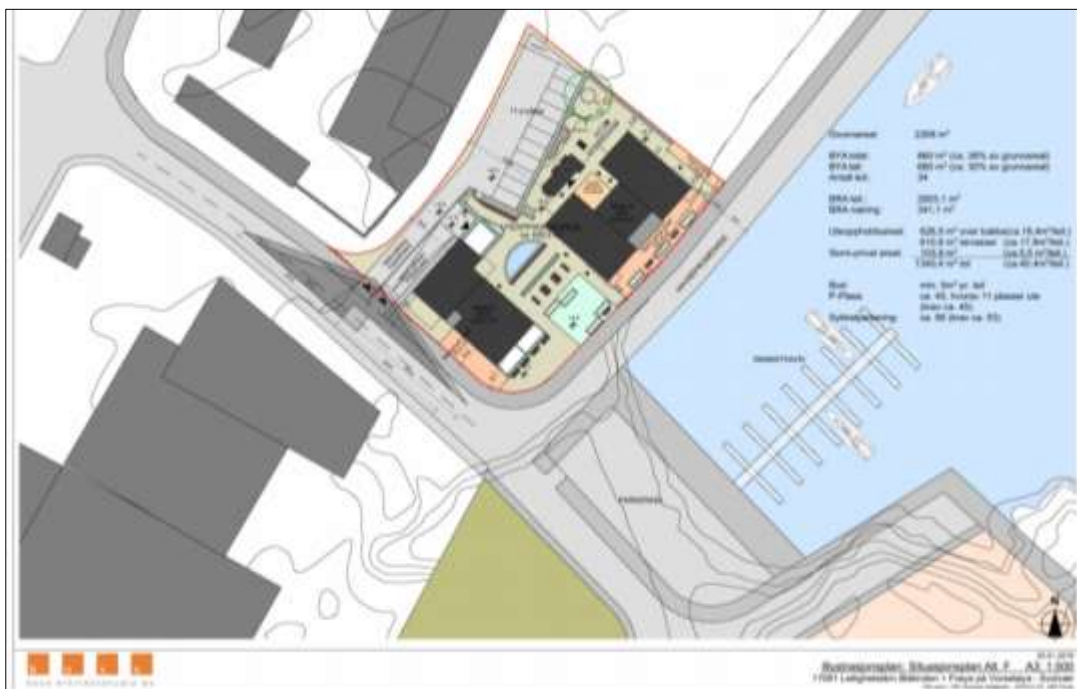
- *Høyder økes i ny plan*
- *Utnyttelse økes i ny plan*
- *Krav i gjeldende plan om terrenghøyder og sikringsmur langs sjø skaper konflikt med ønske om å skape en tiltrekkende fasade mot havnepromenaden. Dette må vurderes endret i ny plan. Det er ønskelig å skape et mer differensiert forhold til sjøen, med robust vegg mot sterk sjø i sør, og mer nærkontakt og mykere overgang med etablering av kaier og kontaktpunkt mot sjøen mot nord/ nordvest.*
- *Bestemmelse 5.2 om park avsatt til felles bruk er en viktig premisse for å skape god løsning av uteareal, og forutsettes opprettholdt.*
- *Vedtatte parkeringskrav for sentrale områder i hht Byplanen, jfr. punkt 3.4 i dette notatet, vil gjelde foran reguleringsplanen.*

2.4.2.2. Detaljregulering Vorseøya, planID 277

Detaljregulering for tilgrensende eiendom i nord ble vedtatt i kommunestyret den 27.02.20. Planen er utarbeidet av Box Arkitekter for Pål Arntzen, og legger til rette for kombinert boligbebyggelse/ blokkbebyggelse med maksimal byggehøyde kote +31, 2.



Plankart



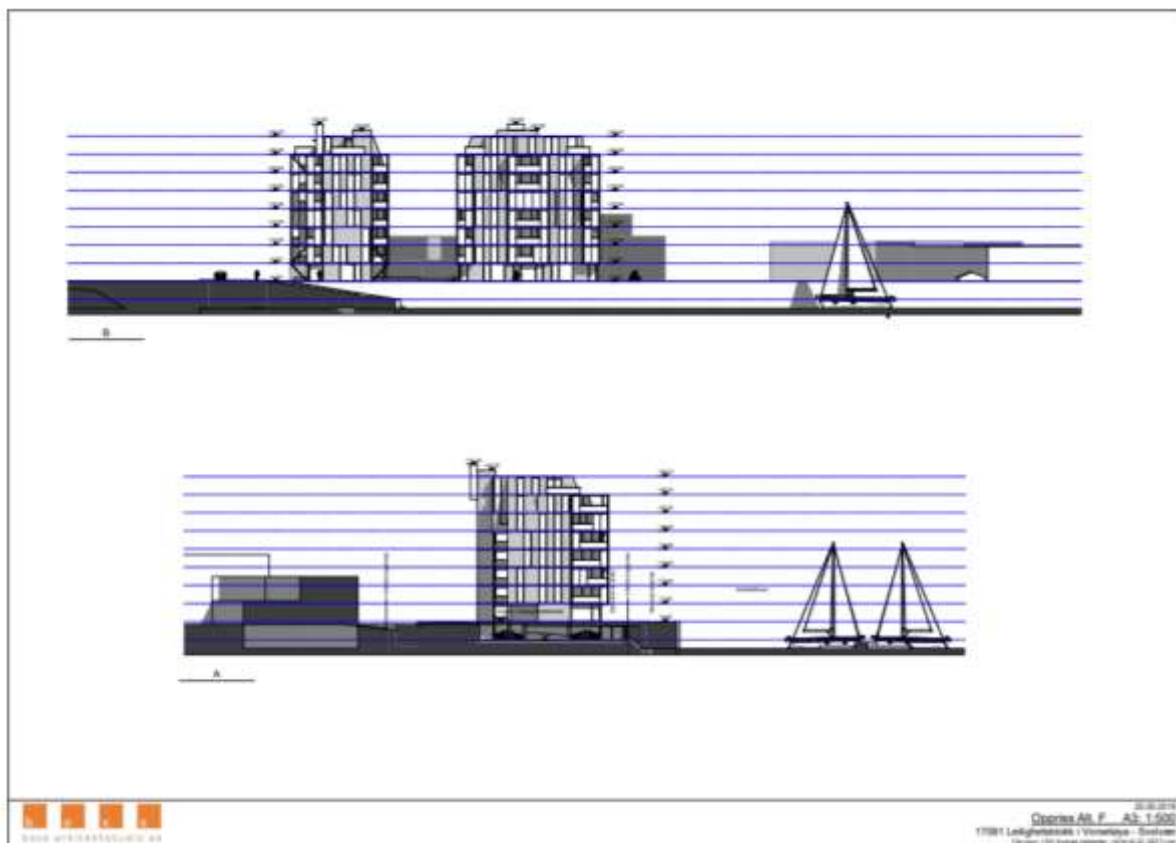
Situasjonsplan



Perspektiv sett mot nordvest



Illustrasjon planlagt bebyggelse på Arntzen sin eiendom sett mot vest



Snitt

Føringer:

Planforslaget er kompatibelt med vårt forslag for ny utforming av Purkholmen nord, og er lagt til grunn ved utforming av ny bebyggelse. Det forutsettes privatrettslig avtale mellom Arntzen og Purkholmen AS om bruk av regulert park i plan for Purkholmen for at Arntzen skal kunne realisere sin plan. Det er rom for slik avtale uten at det legger begrensninger for Purkholmen AS når det gjelder utvikling av egne eiendommer ved Purkholmen.

2.4.3 Temaplaner

Det foreligger ingen vesentlige temaplaner for området.

3 Dagens situasjon

3.1 Lokalisering

Purkholmen ligger rett sør for Svolvær sentrum, på østsiden av Vorsetøya:

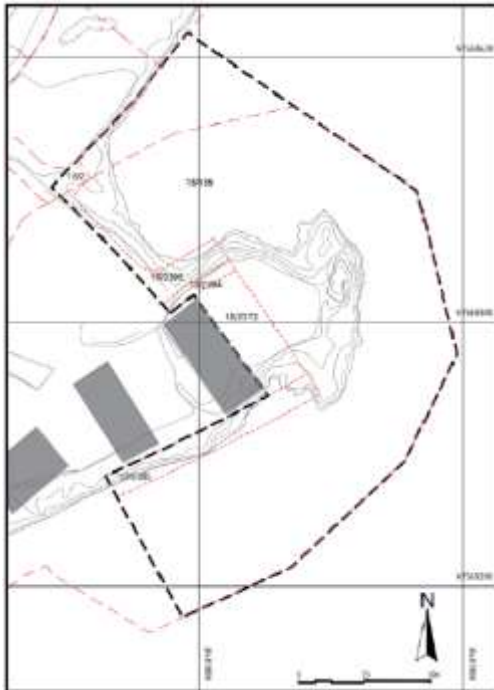


Planområdet vist med rød, og Svolvær sentrum med svart, sirkel

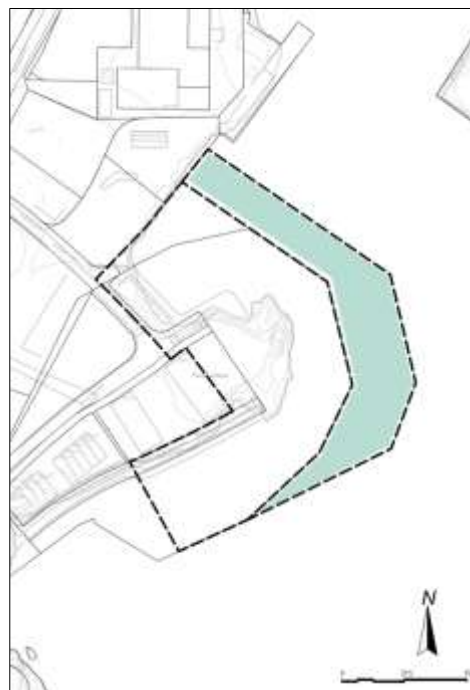
3.2 Planavgrensning

Areal for hele planområdet: ca. 26 daa. Planområdet er avgrenset slik:

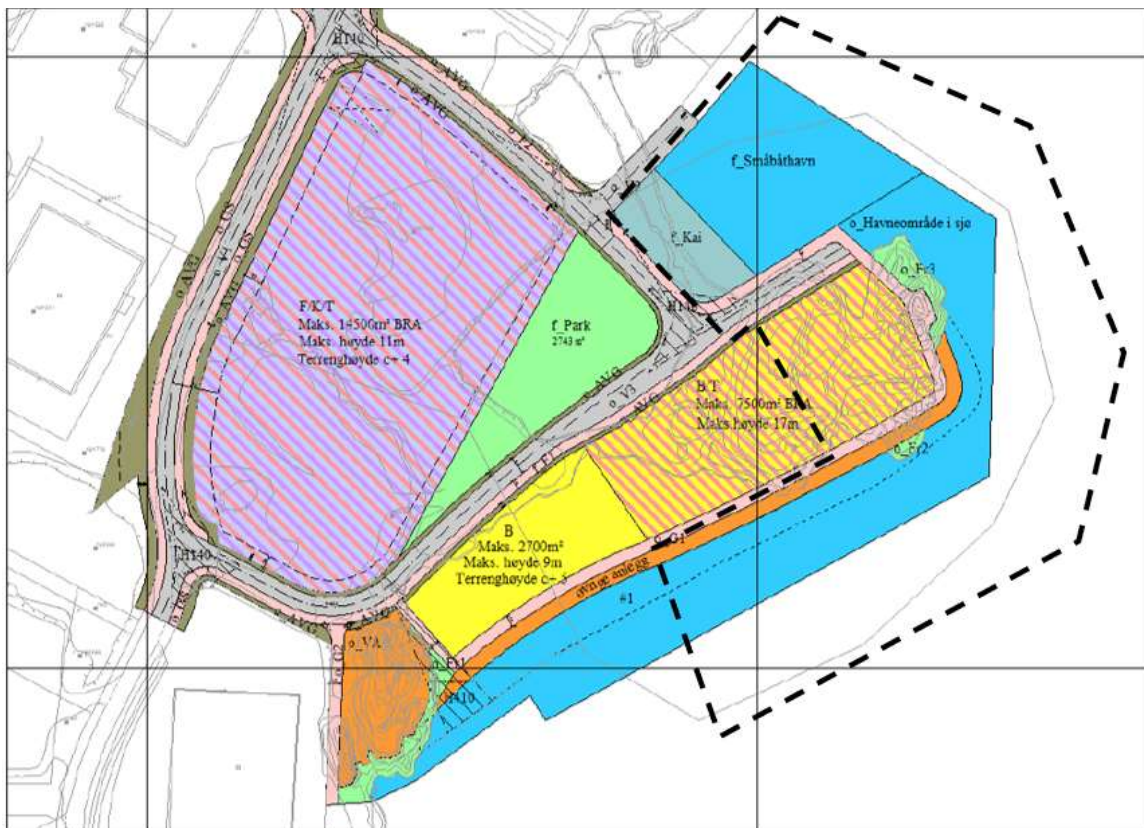
- Avgrensning følger planlagt fyllingsfot i nordøst og øst
- I nordvest og vest følger planen gjeldende formålsgrænse mot offentlig veg o_V2 og o_V3 med tilhørende fortau.
- Avgrensning mot sørvest følger eiendomsgrense mot 18/ 2372.
- Areal sør for eiendom 18/2372, som omfatter ny utfylling for å sikre bebyggelsen mot bølger samt kaipromenade, tas med i planen.



Planavgrænsning varslet 14.09.22



Utvidelse i øst/ nordøst varslet 29.03.23 (blått)



Planavgrænsning vist i forhold til gjeldende reguleringsplan 218 Purkholmen/ Vorsetøya

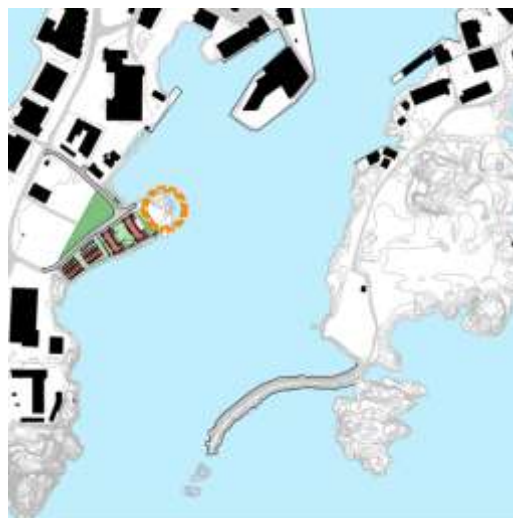
3.3 Dagens bebyggelse:

10 rekkehus og 2 boligblokker på Purkholmen, sør for det nye planområdet, er ferdig utbygd. Den sist etablerte boligblokken har baksiden med svalganger mot sentrum i nord. Pga store bølger er eksisterende fylling utvidet med 4 m utenfor boligblokkene i sør.

Selve planområdet består delvis av fjell fra naturlig holme, delvis fylling og noe sjøareal. Her finnes, foreløpig, ingen bebyggelse.

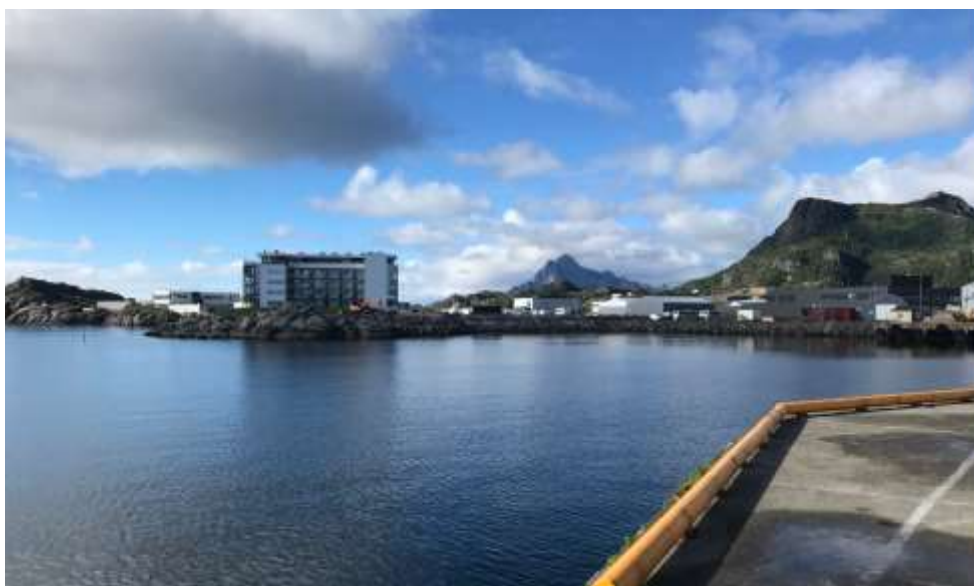


Luftfoto med planområdet i rød sirkel (google)



Purkholmen nord ifht til eksisterende bebyggelse

Bilder av eksisterende bebyggelse datert 27.08.20:



Planområdet sett fra nordøst (eiendom 18/78). Eksisterende boligblokk har baksiden mot byen.



Fyllingsfront og havnepromenade ved nylig oppførte boligblokker sett mot sørvest



Utsikt mot sentrum i nordøst fra øverste etg i nybygd boligblokk nordøst på Purkholmen, sør for planområdet



Utsikt mot sør fra planområdet



Fasade nordøst av nordligste boligblokk på Purkholmen

3.4 Naturvern

Utenfor planområdet er det registrert store områder med skjellsand, som i naturbase er angitt som «svært viktig naturtype».



Naturtyper (naturbase, WMS).

Føring naturvern:

Naturvernområdet ansees ikke å sette premisser for planarbeidet, da det er utenfor eiendoms- og plangrense.

3.5 Kulturvern

Det er ikke registrert noen kulturminner i tilknytning til planområdet.



Ingen registrerte kulturminner i tilknytning til planområdet (Askeladden).

Føringer kulturvern: ingen.

3.6 Teknisk infrastruktur

Adkomstveg til Purkholmen er opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vegen er opparbeidet og overtatt av Vågan kommune.

Vann og avløp er lagt i denne adkomstvegen, Vorsetøyvegen, med tilkobling til planområdet både i nord og sør. Overordnet vannledning kommer fra vest, i sjøledning over Osanpollen. Overvann ledes til sjø i søndre del av planområdet.



Eksisterende teknisk infrastruktur ved planområdet. Blå= vannledning, grønn= spillvann, svart= overvann, rosa= hovedveg

Vannforsyning

De to eksisterende blokkene på Purkholmen med adresse Sjøsidan 9 og 11 er forsynt med vann fra DN160 vannledning som går langs veien i Vorsetøyveien/Sjøsidan, parallelt med Purkholmen. Det går en DN160 vannledning langs Vorsetøyveien normalt på Purkholmen, med DN110 stikkledning utover mot planområdet på holmen. Stikkledningen er opprinnelig prosjektert som vanninntak sprinkler på blokk 3 fra forrige byggetrinn.

Spillvann

Stikkledning SP DN110 har maksimal høyde 3,27m. Kotehøyde for gulv i første etasjen til alle tre bygg er 6,55m. Det kan også ses at prosjektert oppkjøringsrampe sørøstlig retning tilstøtende lekeparks har kotehøyde 4,95m ved start av rampe. Fra de tre blokkene på holmen er det altså fall til tilknytning SP DN160 i krysset utenfor Sjøsidan 9 (ved kum 203).

Slokkevann

Ut fra grunnlaget som er overlevert fra Vågan kommune er det noe mangelfulle data for VA-ledningene. Vi antar at kum 203 i kartet er en vannkum med brannvannsuttak. Ved radius på 25 meter og 50 meter fra denne viser ledningskartet at det er mer enn 50 meter fra blokkenes plassering til denne vannkummen. Eksisterende VA-ledninger oppfyller ikke kravene i TEK-17 med hensyn til avstand fra slukkevanntilførsel til hovedangrepsvei.



Illustrasjon som viser sirkler med radius 25m og 50m. Kum 203 er i senter av sirklene.

Overvann

Alt overvann ledes til sjø. Det må være entydig fall fra byggene utover mot sjøen, og kaipromenaden må ikke være til hinder for dette. Merk at stikkledning AF DN110 kun er dimensjonert for å ta imot vann fra parkeringskjeller som var planlagt i forrige planforslag.



Utsnitt av Purkholmen, eksisterende VA. Kilde Vågan kommune.

Føringer:

Vannforsyning: Det må legges til rette for maks samtidig vannmengde (q) 3,77 l/s.

Spillvann: Fra SP DN160 i krysset utenfor Sjøsidan 9 (ved kum 203) og videre vil spillvann transporteres sørover Vorsetøyveien til eksisterende DN400 utslippsledning.

Slokkevann: Det bør etableres ytterligere slukkevannspunkter slik at byggene oppfyller kravene til TEK-17.

Overvann: På grunn av den begrensede størrelsen kan det kun tillates at overvann fra kjellerbygg knyttes til stikkledning AF DN110.

Overvannsledning DN500 nord i Vorsetøyveien ved kum 201 og 202 må forlenges forbi planlagt fylling, se Figur 5 under (ledning 'OV500').

3.7 Områdets egnethet

Purkholmen ligger svært sentralt i Svolvær. Planen inngår i utviklingsområdet Vorsetøya, som tidligere har vært næringsareal, men som nå skal transformeres til boliger og mer urbane funksjoner, i tråd med byplanens intensjoner. Arealet er for sentrumsnært og verdifullt til å bruke som næring, og det er etablert nye næringsområder andre steder som er bedre egnet.

Purkholmen har mange gode kvaliteter som gjør at dette er og vil fortsette å være et godt boligområde. Nærhet til sjø, gode solforhold og utsikt er her viktige momenter, i tillegg til den sentrale beliggenheten. De nye boligene vil bidra til å komplettere Purkholmen som bydel, og Svolvær som by, når det gjelder boligtilbud.

Føring for planen: tomte vurderes som svært godt egnet til formålet.

3.8 Klima

Planområdet ligger ved innseilingen til Svolvær, og ligger utsatt til for bølger og stormflo fra Vestfjorden. Det er derfor utført en vurdering av flomfare fra sjø ved Purkholmen. I tillegg er en strømningsanalyse utført for å undersøke endringer til strømfeltet i området på grunn av fylling i sjøen, jfr. vedlagt rapport.

Føringer for planarbeidet

Basert på styrende dokumenter, veiledende stormflonivå, bølgeanalyse og strømningsanalyse, anbefales følgende tiltak i forbindelse med etablering av boligfelter ved Purkholmen:

- Dimensjonerende stormflonivå som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 med klimapåslag i henhold til TEK 17 §7-2 er +3,31 m over NN2000 og for sikkerhetsklasse F1 +3,05 m over NN2000.
- Bølgeberegningene viser at de høyeste bølger som kommer mot området er vindsjøbølger fra retning sør (180 grader) som faller sammen med rådende vindretningen. Det gjør at dimensjonerende stormflo kan opptre samtidig som de ekstreme vindsjøbølger.
- Området er eksponert mot dønningsbølger med signifikant bølgehøyde med retur periode 200 år $H_{s,200} = 0,70$ m fra retning vest-sørvest (240 grader).
- Gulv nivå til leilighetsbygninger (sikkerhetsklasse F2) er anbefalt på minst +4,8 m over NN2000. Minst avstand på 6,0 m fra vannkanten er anbefalt. Leilighetsbyggene bygges vanntett opp mot +3,8 m over NN2000.
- Parkeringskjeller under leilighetene kan etableres med nedkjøring på nivå +3,8 m over NN2000.
- Bygningene oppføres tungt nok til å ikke flyte under stigende vann under flom, og gulvet til kjelleren må være kraftig nok til å tåle vanntrykk fra under undersiden.
- Park/friluftsområdet (sikkerhetsklasse F1) kan etableres på minst +3,1 m med sperre mot bølgeoverskylling opp mot +3,7 m over NN2000.
- Promenaden ved sjøen kan bygges like ved vannkanten på minst +3,1 m med sperre mot bølgeoverskylling.
- Foreløpig situasjonsplan viser leilighetsbygg, park og promenade er planlagt henholdsvis på kotehøyder +6,5 m, 3,8 m og 5,5 m over NN2000. De er dermed trygge fra dimensjonerende stormflo og bølger.
- Strømningsanalyse for området viser at det er ingen betydelige endringer i strømfeltet på grunn av planlagt fylling i sjøen

3.9 Grunnforhold

Det er i 2017 gjennomført grunnundersøkelser i sjøbunnen sydøst for Purkholmen ved Vorsetøya i Svolvær. I 2021 er det gjennomført grunnundersøkelser i sjøbunnen øst for Vorsetøya. Begge målingene er i nærområdet til nytt reguleringsforslag for Purkholmen. Begge grunnundersøkelsene viser at løsmassemekktigheten i området varierer fra ca. 0,5 til 6,6 m og at løsmassene består av 2 lag over fjellgrunn. Øverste lag med løst lagrede masser (lagtykkelse 0,5 - 2,5 m) på et lag med morenemasser (lagtykkelse 1,2 - 5,0 m). Det er stor sannsynlighet for at løsmassene på sjøbunnen mellom disse to områdene som er undersøkt (området for ny reguleringsplan) er av samme konsistens og tykkelse som de undersøkte områdene. Asplan Viak ser ikke nødvendigheten i å gjennomføre en ny grunnundersøkelse i reguleringsfasen, men anbefaler at grunnundersøkelse av sjøbunnen med stabilitetskontroll gjennomføres ved detaljprosjekteringen. Se vedlagte rapporter.

Føring for planen: Ingen, da det er dokumentert gode grunnforhold på reguleringsnivå.

3.10 Støy

Området er ikke støyutsatt.

Føringer for planen: ingen.

3.11 Forurensing

Det er ikke registrert forurensing innen planområdet.

Føringer for planen: ingen

3.12 Naturfare

Ihht. NVE atlas inngår området i aktsomhetsområde for marin leire/ kvikkleire, som omfatter alle områder under marin grense. Det er ikke registrert andre naturfarer.

Føring for planen: Planen må ta høyde for havnivåstigning og grunnforhold. Dette er ivare tatt jfr punkter over.

3.13 Trafikk

Purkholmen ligger på sørsiden av Svolvær sentrum. Det er utarbeidet trafikkanalyse som dokumenterer at behov når det gjelder trafikk er sikret i planforslaget.

Hovedadkomsten til området er via Vorsetøyveien. Denne veien har god kapasitet for kjørende. Det er regulert fortau på begge sider av Vorsetveien helt fra sentrum, og helt inn til planområdet. Mesteparten av fortauet på østsiden av Vorsetveien er etablert.

Deler av fortauet tas med i nytt planområde med tilknyttet rekkefølgekrav. Når det gjelder trygg skolevei er det behov for at kommunen gjennomfører følgende tiltak:

- gangfelt over Avisgata.
- fortau på østre side av Lofotgata mellom Avisgata og Brugata.
- fortau på vestre side av Lofotgata i krysset Lofotgata x Brugata.

Føring for planen: Fortau og havnepromenade tas med i reguleringsplanen med rekkefølgekrav, og parkering dimensjoneres og utformes ihht. byplanen.

3. Beskrivelse av planen

3.1 Overordnet utvikling av området

Vorsetøya har tidligere vært et næringsområde, som ihht. byplanen nå skal transformeres til mer urban og sammensatt bebyggelse, jfr. punkt 2.4.1. Industri er tenkt flyttet ut av Svolvær til mer tilgjengelige områder som i mindre grad påvirker byens vekst.

Purkholmen er sentralt plassert rett sør for selve bykjernen, og er godt egnet til boligformål med gangavstand til sentrum.

Eksisterende småbåthavn på vestsiden av Vorsetøya inngår i byplanen, og dekker opp behovet for denne typen havn for hele området.



Utsnitt fra byplanen, med Purkholmen i rød sirkel

3.2 Planlagt bebyggelse og anlegg

3.2.1 Innledende mulighetsstudie med drøfting av tre alternativer

Som grunnlag for valg av overordnet konsept har vi utarbeidet en mulighetsstudie, datert 19.06.19. I mulighetsstudien har vi gjennomført en enkel analyse, oppsummert premisser fra byplanen samt utarbeidet tre alternative konsepter for utvikling av tomta:



Alt 1. Punkthus/ blokk «Tindene»



Alt 2 Punkthus «Tunet»



Alt 3. Rekkehus



«Tindene», alternativ 1 (tidlig versjon)



«Tunet», alternativ 2



«Rekkehus», alternativ 3

Etter grundige drøftelser av de ulike alternativene i mulighetsstudiet, konkluderte vi med at alternativ 1, kjent som «Tindene», var det beste valget. Dette alternativet oppfylder flere kriterier som er avgjørende for en optimal løsning. Med sitt kompakte fotavtrykk ivaretar det siktsonekravene til kirka, slik som var et krav i den forrige byplanen. Samtidig oppnår vi en høy grad av utnyttelse og gode kvaliteter i både utearealene og boligene. Dette alternativet gir følgende fordeler:

- En flott byform som gir en god og tydelig avslutning av neset og understreker landskapsformen, samtidig som det gir en aktiv henvendelse mot sentrum/ innseiling/ naboer.
- God utnyttelse og bokvalitet
- Ivaretar siktsonen mot kirka, som lå i opprinnelig Byplan for Svolveær
- Stor grad av offentlighet ved havnepromenaden fordi bebyggelsen ikke har private uterom på bakkeplan

Basert på dette har vi videreutviklet alternativ 1, Tindende, som grunnlag for utvikling av detaljreguleringsplan for området. Mulighetsstudien er videreutviklet etter at ny byplan er vedtatt, og etter politisk behandling mai 2021.

3.2.2 Overordnet konsept

Intensjonen er å skape en tydelig arkitektonisk avslutning av Purkholmen, slik at området får en klar karakter og det naturlige neset understrekes som landskapsform.

Det skal etableres urbane bygg som har en aktiv henvendelse i flere retninger, slik at man får et mangfoldig og godt bomiljø med gode utsiktsforhold, samtidig som bebyggelsen får et aktivt forhold til både sjøsiden, sentrum og nabobebyggelsen. De tre byggene skal ha et samordnet arkitektonisk uttrykk. Det skal etableres offentlig kaipromenade rundt Purkholmen. Promenaden videreføres mot sentrum via bro i vest og eksisterende kai mot nord.

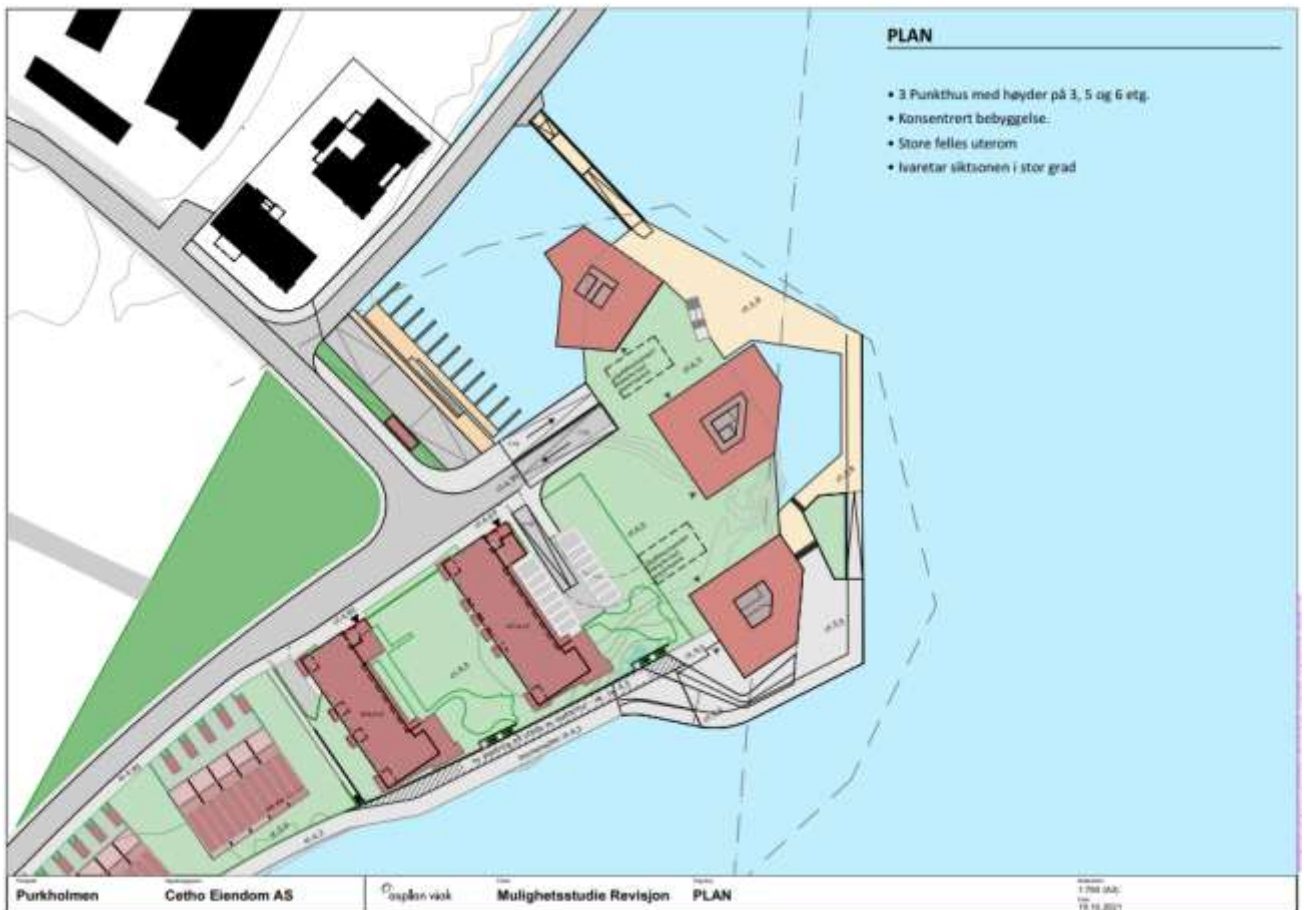
Det etableres tre vertikale bygg med variert høyde og utforming, med formmessig henspeiling på de omkringliggende fjellene. Dette grepet, med konsentrert bebyggelse, gir mulighet til å skape gode uterom på bakkeplan.

Det sørøstligste bygget er planlagt i bare tre etasjer. Dette er gjort for å ivareta prinsippet i gjeldende byplan om å etablere lav bebyggelse mot sjøen, og trappe opp høyden mot land i vest. Ettersom høyden bygger seg opp mot vest samspiller bebyggelsen med planlagt boligblokk på naboeiendom i vest. I tillegg ivaretas siktlinje fra innsegling til Svolveær i sør mot kirka i sentrum, som var et krav i forrige byplan, og som vi fortsatt vurderer som en kvalitet.

Blokkene tenkes etablert som leilighetsbygg, med sentral vertikalforbindelse. Dette gjør at byggene ikke får noen bakside, men en aktiv henvendelse i alle retninger.



Purkholmen er et viktig landskapselement som bør få en aktiv avslutning og henvendelse mot byen



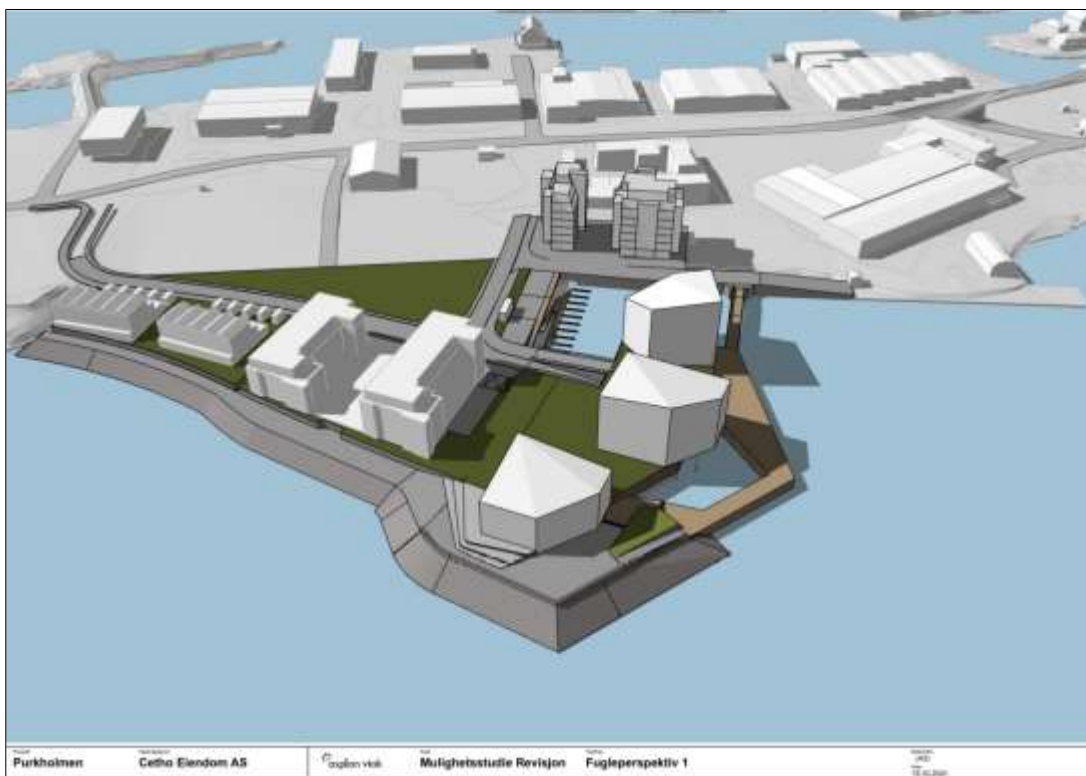
Situasjonsplan planlagt bebyggelse og uterom Purkholmen



Purkholmen sett fra hotelltomta i nord



Purkholmen sett fra innsegling hurtigruta fra sør



Purkholmen sett fra øst, fugleperspektiv



Purkholmen sett mot nord, hvor man ser siktzone til kirka



Fjernvirkning av Purkholmen sett fra sentrum i nord mot sørvest



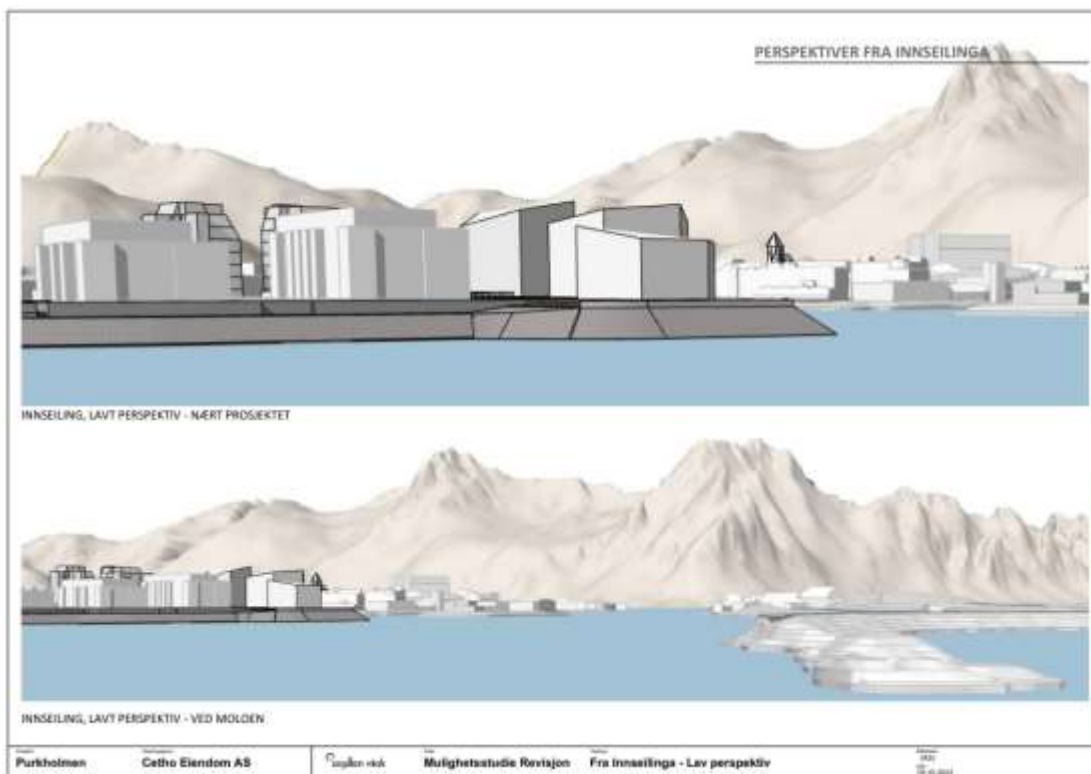
Perspektiv fra nord mot sørvest



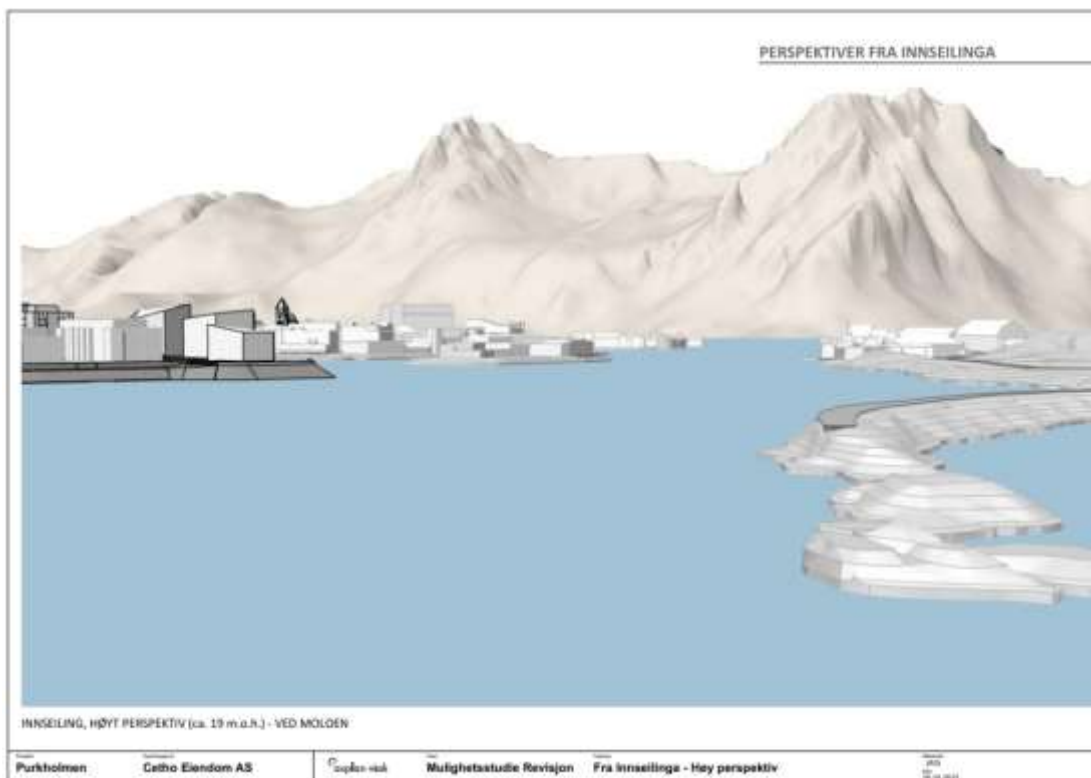
Utsikt fra marina mot nord



Perspektiv fra sør



Perspektiver fra inneseglinga, sett fra høyde tilsvarende liten båt



Perspektiv fra inneseglinga, sett fra høyde tilsvarende høy båt (ca. 19 m.o.h.)

3.2.3 Boliger

Boliger er planlagt etablert i tre bygg, organisert rundt sentralt trapp-/ heisrom. På denne måten vil alle boliger få mye fasade og dermed lysinnslipp og utsikt. Boligene vil få høy bokvalitet, med varierende henvendelse til sjøen eller interne felles uterom. I mulighetsstudiet har vi vist 65 nye boenheter. Men det er anslått at man vil kunne åpne for etablering av inntil 80 boenheter innen denne nye planen, da det kan være aktuelt å bygge noen mindre leiligheter enn vist i studien.

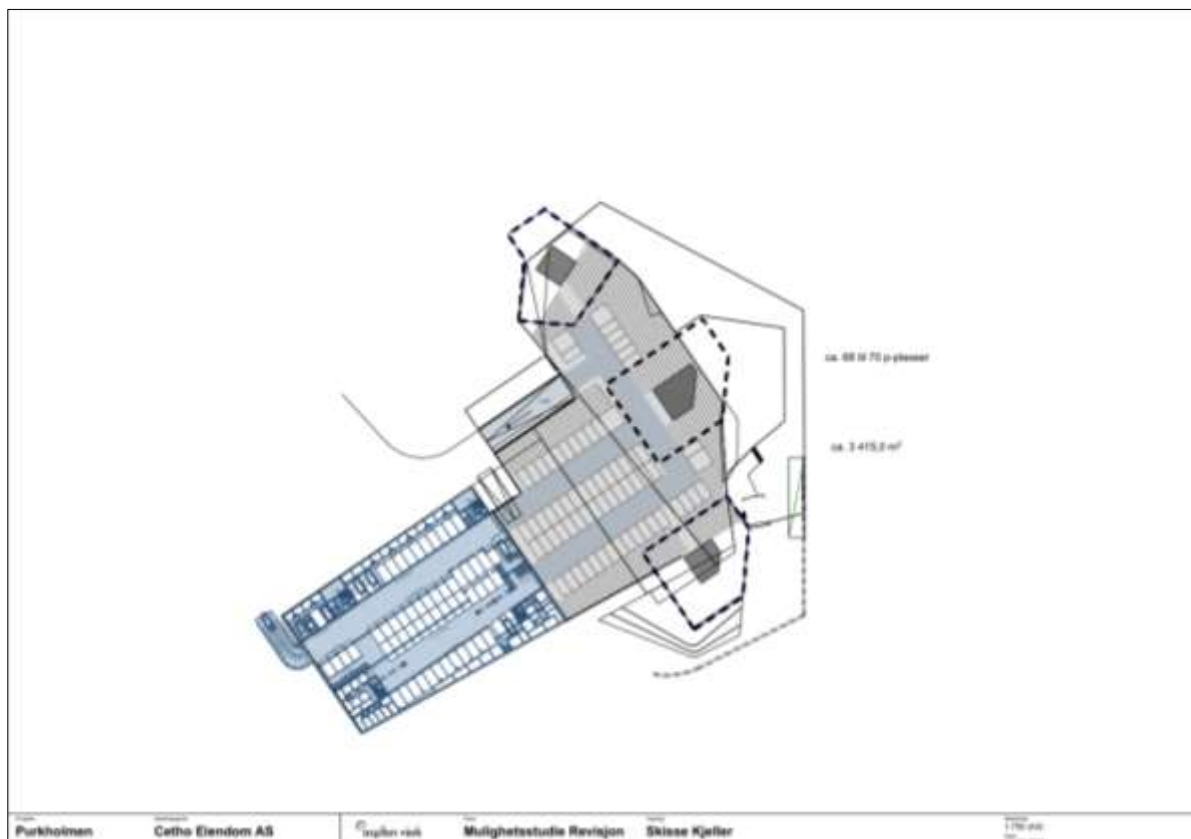


Boligtypologi

3.2.4 Parkering

Parkering tenkes løst ved at det etableres ny p-kjeller i forlengelse av eksisterende mot nord, slik at alle de tre nye boligblokkene får universell tilgjengelighet med vertikalforbindelse direkte til p-kjeller. Den nye delen blir adskilt fra den eksisterende, og får egen innkjøring i nordøst for eksisterende innkjøring. Ny del får en noe høyere takhøyde (3,75 m brutto takhøyde) enn eksisterende (3,2m brutto takhøyde). Parkeringsanlegget er dimensjonert slik at det er plass til 1 p-plass pr. boenhet (90 p-plasser), hvilket ivaretar

minimumskravene i ny byplan: 0,3 plass pr. boenhet mindre enn 35 m² BRA, 0,6 plass for boenheter mellom 35 og 60 m² og 0,8 plass for boenheter større enn 60 m². Det er i mulighetsstudien tatt utgangspunkt i 1 bilplass pr. boenhet.



Parkeringsløsning i kjeller

3.2.5 Felles uterom

Det tenkes etablert uteareal for lek og opphold oppå parkeringsdekket, mellom boligbyggene, som skal være felles for alle de nye boligene innen denne nye planen. Dette arealet tenkes opparbeidet med en blanding av vegetasjon og hardt dekke, og skal tilrettelegges for beboere i alle aldre. Eksisterende gjesteparkering er justert slik at den faktisk fungerer med tanke på stigning og universell utforming, kombinert med p-kjeller under.



Uteromsplan for Purkholmen



Utsnitt fra uteromsplan Purkholmen

I tillegg til felles privat areal skal alle beboere ha tilgang på regulert park i gjeldende reguleringsplan. Deler av kravet til uteareal dekkes i denne parken.

3.2.6 Offentlig havnepromenade

Det skal tilrettelegges for en sammenhengende, offentlig havnepromenade langs sjøkanten, i tråd med intensjoner i gjeldende byplan for Svolvær. Eksisterende promenade, i søndre del av Purkholmen, ligger på kote 4,3. Promenaden videreføres mot nord i tilgrensende plan. Den nye delen av promenaden vil få en differensiert utforming avhengig av lokalisering: mot sør/ sørøst foreslås promenaden lagt på kote 5,5, slik at man får en tydelig og robust fyllingskant som kan ta imot kreftene fra de store bølgene fra sør, mens man mot nord legger til rette for at promenaden legges på kai med kote 3,8, som åpner for mer kontakt med vannet der det er mindre påkjenning fra bølger og vind.



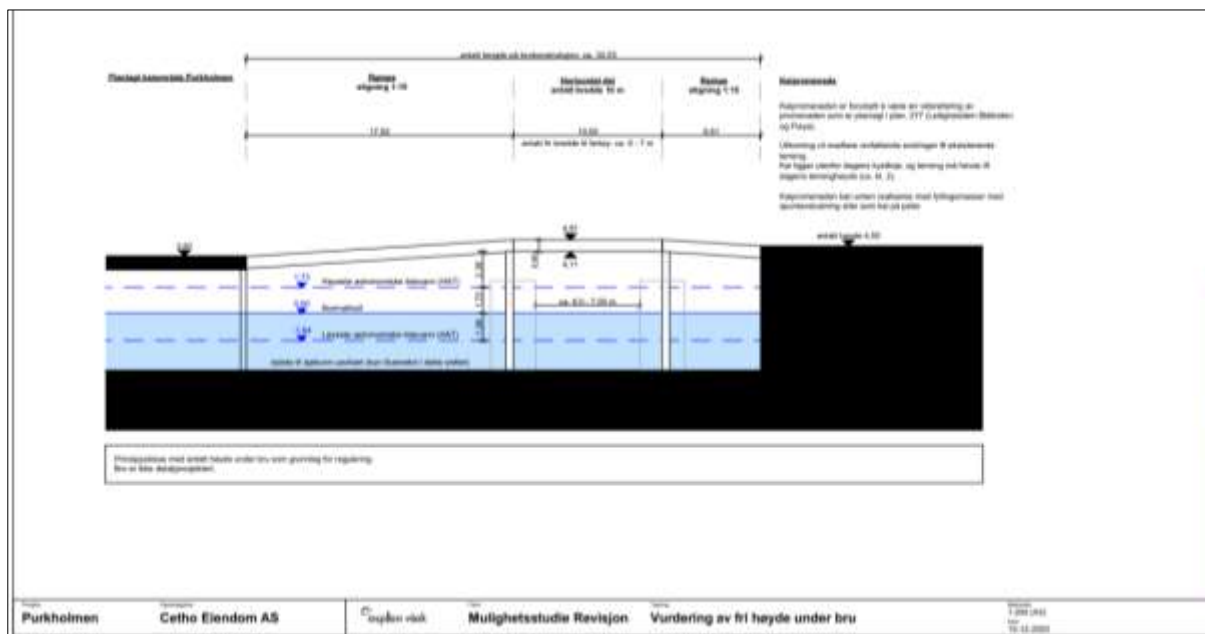
Illustrasjon som viser mulig utforming av havnepromenaden



Illustrasjon som viser mulig utforming av havnepromenaden med bro

Mot nordvest kobles havnepromenaden til eksisterende kai via ny bro over bukta. Utforming av utfylling er basert på vedlagte analyse av bølger, strøm og flo. Inne i bukta

legges det til rette for kajakkutsett med naust, mulighet for å bade/ komme seg ned til sjøen samt opphold. Underkant høyde av brua anslås til å kunne bli 4,11 m over normalnull, jfr. skisse under, men brua er ikke detaljprosjektert, og det er derfor ikke egnet med båthavn for større båter. Denne funksjonen finnes på vestsiden av Vorsetøya.



Vurdering av fri høyde under bru

3.2.7 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum

Det foreslås etablert samlet areal på 7 650 m² BRA + parkering i ny plan, mens det for dette området tillates etablert ca. 3 200 m² BRA ihht. gjenstående utbyggingspotensial i gjeldende plan. Dette medfører en økning på 4 450 m² BRA i den nordlige delen av Purkholmen. I detaljreguleringen er BRA satt noe høyere enn i mulighetsstudien, for å gi litt fleksibilitet.

Deler av arealer til uterom forutsettes dekt i parken som inngår i gjeldende plan, hvilket er i tråd med bestemmelse 5.2 i gjeldende reguleringsplan.

Areal BRA (eks parkering)	BRA	BTA
tillatt BRA	7500	
realisert BRA	4311	
gjenstående i gjeldende plan	3189	
est BRA / BTA Bolig i mulighetsstudien	7100	7100

Boenheter		
antall realiserte boenheter ihht gjeldende plan	46	
gjenstående boeheter (ca.) ved maks utnyttelse av gjeldende plan	32	
Estimert antall boenheter i mulighetsstudien	65	
Maksimalt antall boenheter i detaljreguleringen (ny plan)	80	

Felles Uterom (krav i ny Byplan = 20 / bolig)		
realisert I trinn 1	1880	
estimert behov til fellesuteareal i gjeldende plan (ca.)	638	
estimert behov til fellesuteareal i mulighetsstudien	1400	

Parkering (krav: 1 per 2R / 1,5 per 3R / 2 per 4R)		
krav til antall p-plasser i trinn 1	68	
realisert I trinn 1	71	
estimert antall P-plasser eksisterende plan (ca.)	32	
estimert antall P-plasser i mulighetsstudien	70	

Sykkeparkerings. (krav= 1 per 2R / 2 per 3R / 3 per 4R)		
krav til antall p-plasser i trinn 1	86	
realisert i trinn 1	?	
estimert antall plasser eksisterende plan (ca.)	32	
estimert antall i mulighetsstudien	70	

estimert behov for mørke arealbehov		
til bod, parkering, sykkel-p, teknisk, trapp og heis		
est ca. 40 m2 BTA per boenhet		
gjeldende plan	1276	
Estimert behov for mørkearealer og parkering i mulighetsstudien	3300	

Arealoversikt

- Det er avsatt 20 m2 felles uterom pr. boenhet. Det forutsettes at noe felles uteareal løses i parken, jfr. bestemmelse 5.2
- Det er tatt utgangspunkt i 1 P-plass pr. boenhet, men dette er noe uavklart og kan justere
- Estimert behov for mørkearealer/ parkering er basert på erfaringstall

I mulighetsstudien er de tre byggene foreslått delt inn i 70 boenheter. Dette er imidlertid relativt store boenheter, som ikke nødvendigvis samsvarer med det markedet etterspør når byggene skal oppføres. I

planen tenkes det derfor å sette maksimalt 80 boenheter for hele planområdet, slik at man har litt fleksibilitet når det gjelder størrelse og fordeling av antall boenheter mellom byggene. Dette medfører samlet 126 boenheter på hele Purkholmen, og en økning på 48 boenheter i forhold til gjeldende plan.

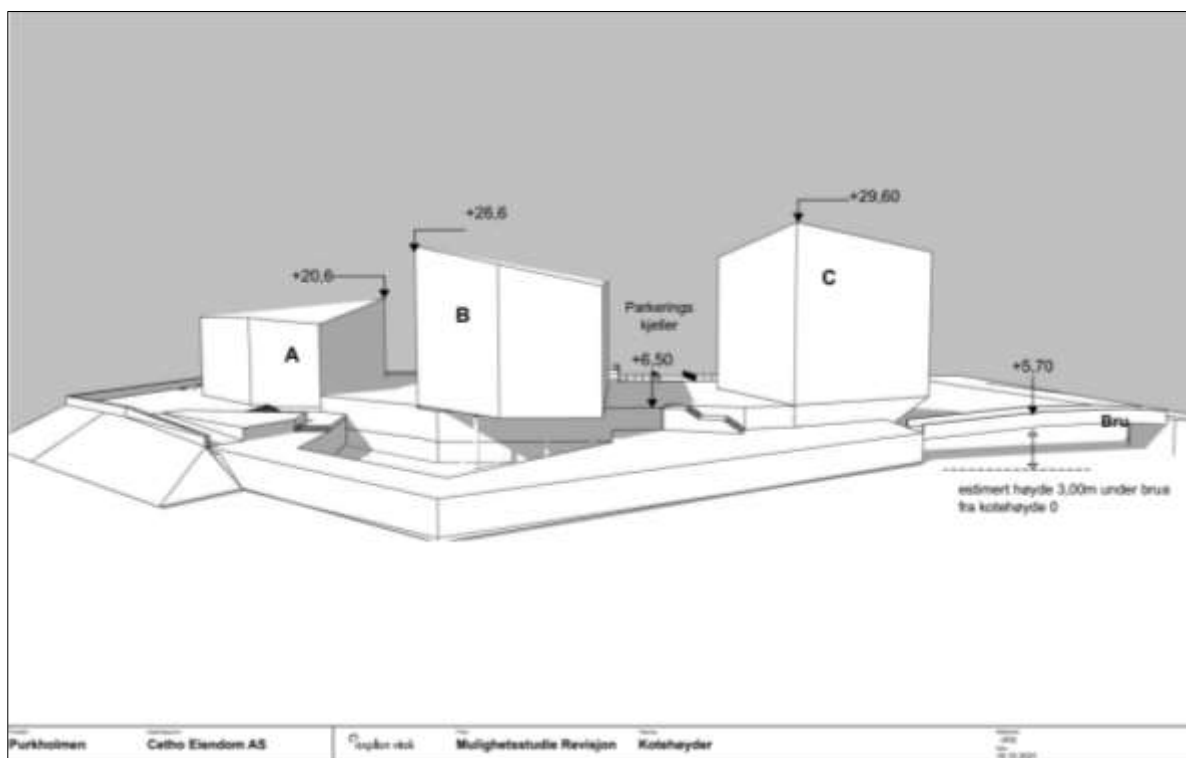
	Bygg A		Bygg B		Bygg C	
	BTA	est. antall boenheter	BTA	est. antall boenheter	BTA	est. antall boenheter
plan 6					341	2
plan 5			380	3	492	4
plan 4			638	6	492	4
plan 3	520	5	638	6	492	4
plan 2	520	5	638	6	492	4
plan 1	520	5	638	6	492	4
SUM per blokk						
BTA	1560		2932		2801	
BRA	1560		2932		2801	
Leiligheter		15		27		22
SUM prosjekt						
BTA	7293					
BRA	7293					
Est. antall leiligheter		64				
Antall leiligheter i reg.plan		70				

Fordeling av areal og boenheter på de tre byggene ihht. mulighetsstudie

Byggehøyder

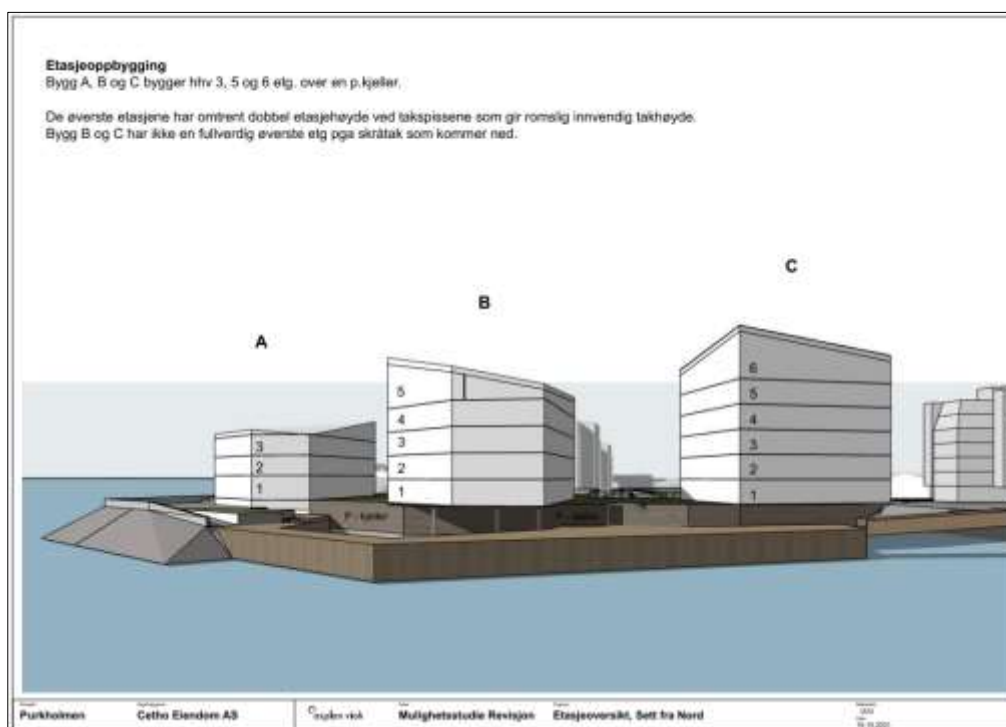
Vi mener at det på Purkholmen, som er et markant nes ved innseglingen til Svolvær, bør etableres høy og urban bebyggelse. Byggene kaster i hovedsak skygge på vannet på ettermiddagen, og er ikke til hinder for utsikt for andre bygg. Vertikal bebyggelse på denne tomte vil være en positiv markering av det urbane Svolvær. Området ligger tett opp til område i vest, hvor det i byplanen er åpnet for høyhus.

De tre nye byggene er i mulighetsstudien vist med høyde på henholdsvis kt. 20,6, kt.26,6 og kt. 29,6. I reguleringsplanen tenkes maksimal høyde satt på ytterlige 2 meter til hhv kt, 23, kt 29 og kt 32,0 for å gi rom til tekniske installasjoner og gesims. Den øverste delen av de tre byggene utgjør ikke en boligetasje, men brukes til utforming av taket, og vil bli en ressurs i de øverste boligene i form av ekstra takhøyde eller åpen hems.

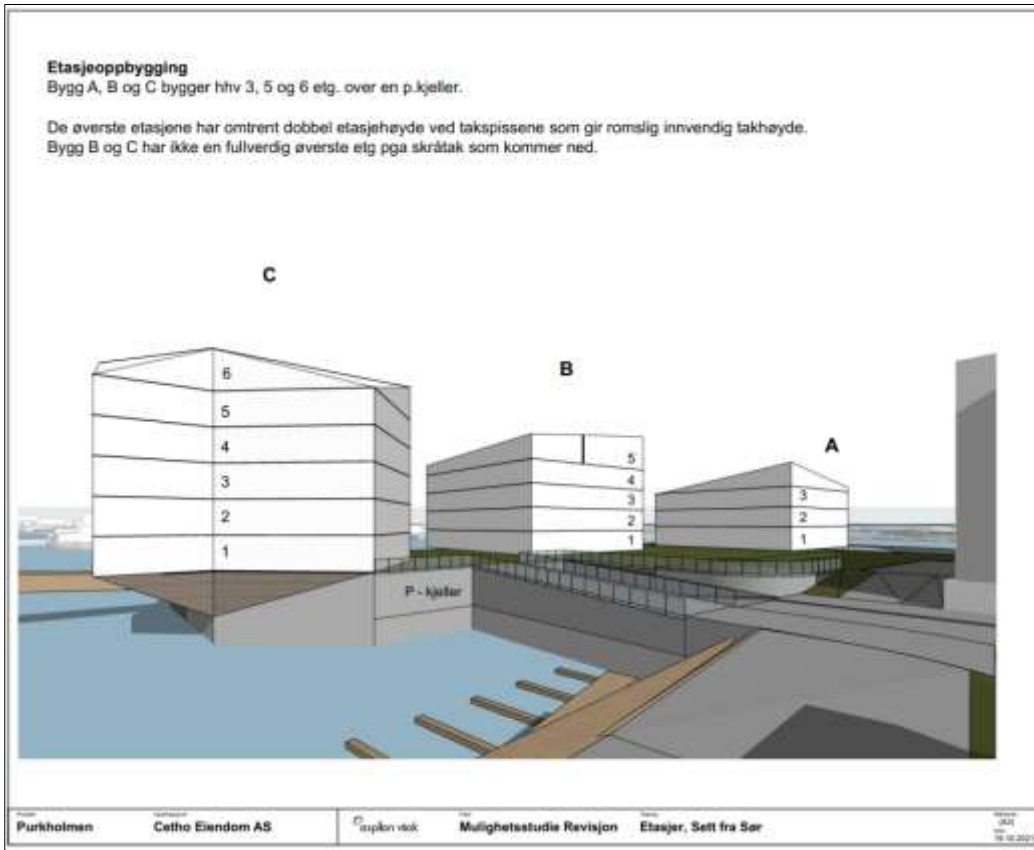


Illustrasjon av planlagt bebyggelse med kotehøyder

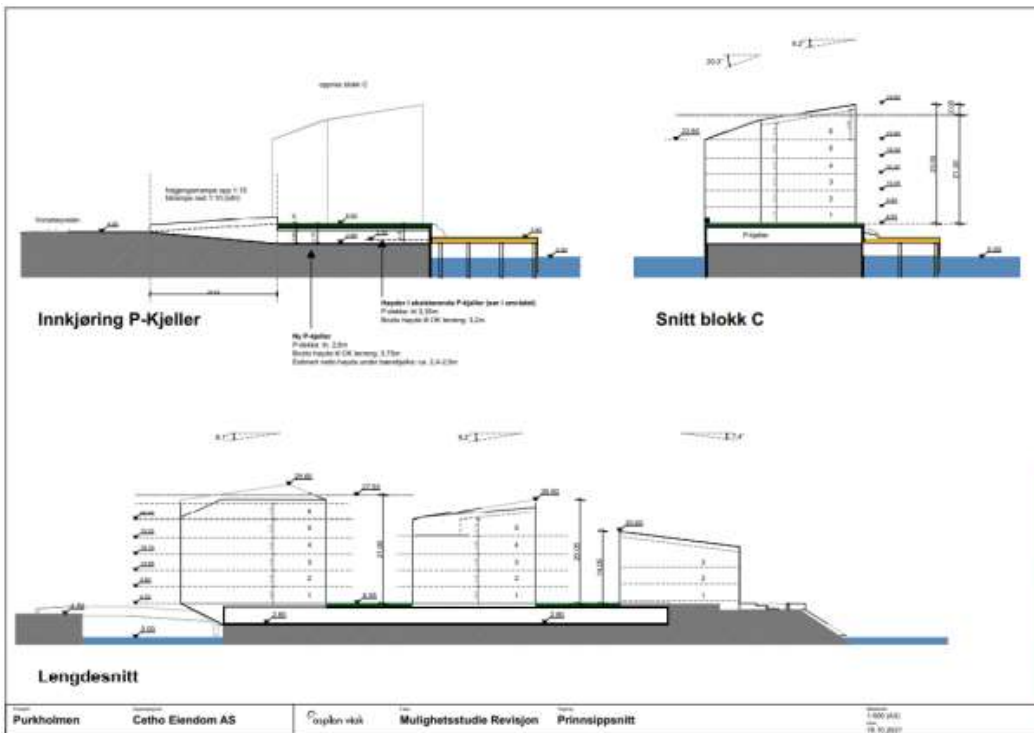
For å beskrive hvordan bebyggelsen er tenkt oppbygd har vi utarbeidet følgende illustrasjoner av etasjeinndeling:



Etasjeinndeling av bebyggelse, sett fra nord



Etasjeinndeling av planlagt bebyggelse, sett fra vest



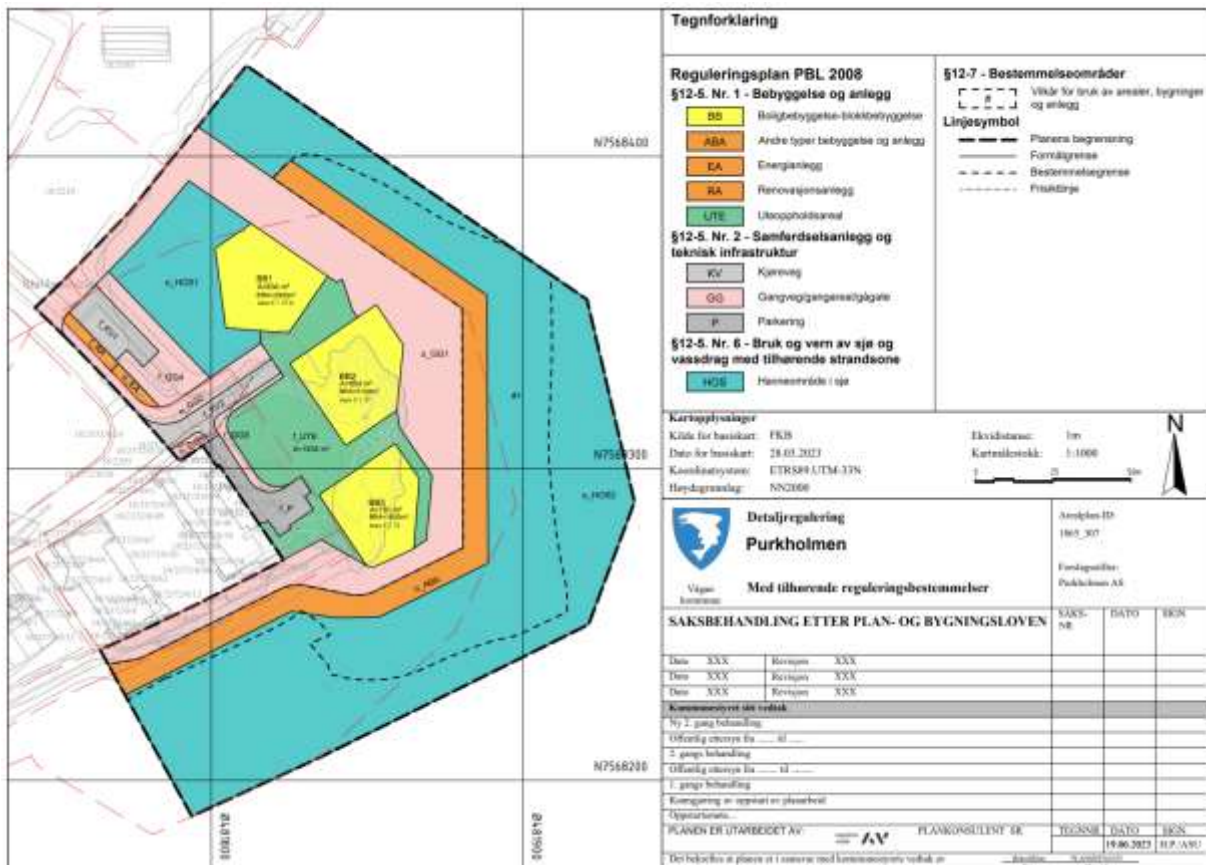
Prinsippsnitt

Byggetrinn

Planområdet tenkes bygd ut i to til tre byggetrinn, avhengig av markedet. Det vurderes som naturlig å etablere ett bygg om gangen, og ferdigstille tilhørende uterom til hvert trinn. Etablering av utfylling, parkeringsanlegg og sammenhengende havnepromenade bør knyttes til første byggetrinn, slik at området fungerer som en helhet.

3.2.8 Plankart

Plankartet legger til rette for etablering av de tre blokkene (boligformål), felles privat uterom, felles gjesteparkering, felles renovasjonsanlegg og uteplass mot sjøen. I tillegg er det avsatt areal til offentlig havnepromenade med bro og offentlig fortau. I sjø er det satt bestemmelsesområde for utfylling som samsvarer med planlagt utfylling.



Plankart Purkholmen

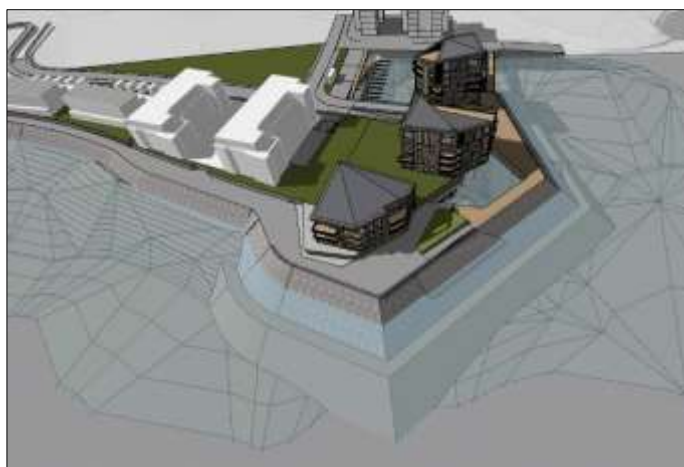
3.2.9 Fyllingsfot

Vi har beregnet utstrekning av fyllingsfot basert på analyse fra Norconsult om bølger, havnivåstigning, flo og strømforhold, samt kotekart av sjøbunnen. Bestemmelsesområde for fyllingsfot er tilpasset dette. Avstand fra fyllingsfot i nord til eksisterende havn er 30m, i tråd med krav fra havnevesenet.

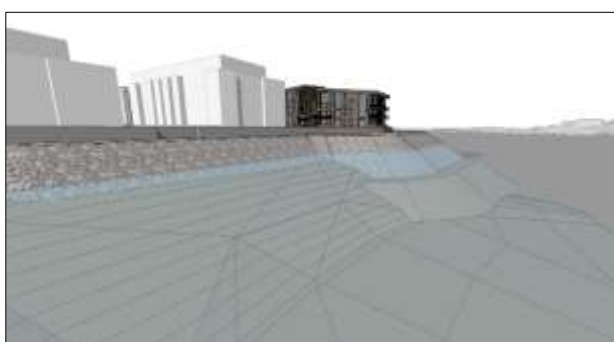
Det vurderes ikke å være behov for etablering av motfylling.



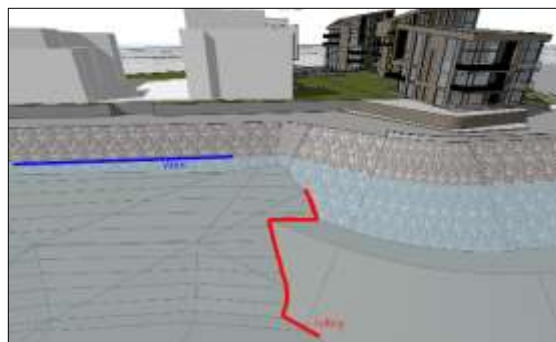
Utsrekning av modellert fyllingsfot i forhold til offentlig havn (30 m)



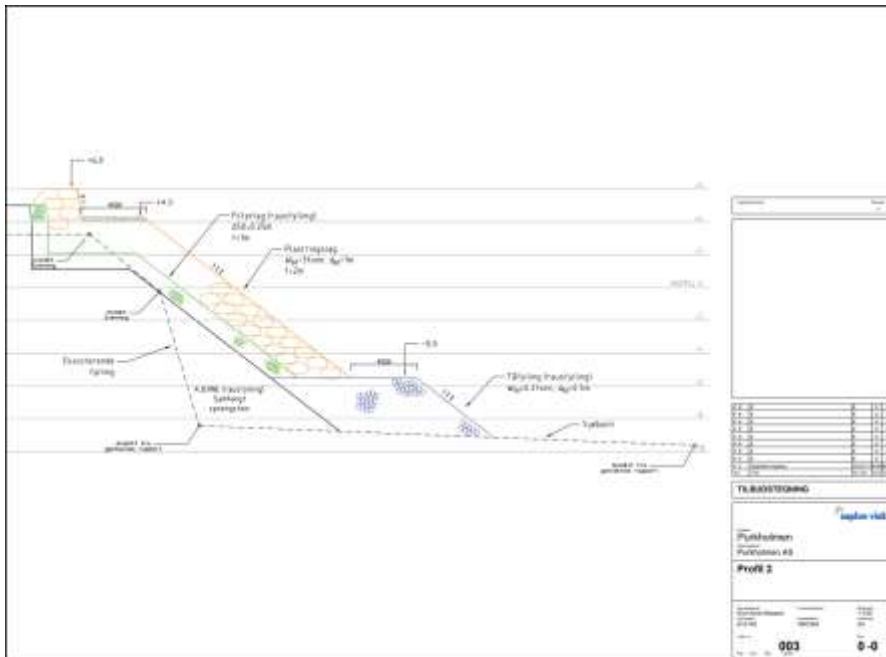
Modellert fyllingsfot



Modellert fyllingsfot



Forhold mellom eksisterende og ny fylling



Prinsipp fyllingsfot

3.2.10 Bølger, flom og strømforhold

Norconsult har utført en vurdering av flomfare fra sjø ved Purkholmen. I tillegg er en strømningsanalyse utført for å undersøke endringer til strømfeltet i området på grunn av fylling i sjøen. Basert på styrende dokumenter, veiledende stormflonivå, bølgeanalyse og strømningsanalyse, anbefales følgende tiltak i forbindelse med etablering av boligfelter ved Purkholmen:

- Dimensjonerende stormflonivå som tilsvare sikkerhetsklasse F2 med klimapåslag i henhold til TEK 17 §7-2 er +3,31 m over NN2000 og for sikkerhetsklasse F1 +3,05 m over NN2000.
- Bølgeberegningene viser at de høyeste bølger som kommer mot området er vindsjøbølger fra retning sør (180 grader) som faller sammen med rådende vindretningen. Det gjør at dimensjonerende stormflo kan opptre samtidig som de ekstreme vindsjøbølger.
- Området er eksponert mot dønningsbølger med signifikant bølgehøyde med retur periode 200 år $H_{s,200} = 0,70$ m fra retning vest-sørvest (240 grader).
- Gulv nivå til leilighetsbygninger (sikkerhetsklasse F2) er anbefalt på minst +4,8 m over NN2000. Minst avstand på 6,0 m fra vannkanten er anbefalt. Leilighetsbyggene bygges vanntett opp mot +3,8 m over NN2000.
- Parkeringskjeller under leilighetene kan etableres med nedkjøring på nivå +3,8 m over NN2000.

- Bygningene oppføres tungt nok til å ikke flyte under stigende vann under flom, og gulvet til kjelleren må være kraftig nok til å tåle vanntrykk fra under undersiden.
- Park/friluftsområdet (sikkerhetsklasse F1) kan etableres på minst +3,1 m med sperre mot bølgeoverskylling opp mot +3,7 m over NN2000.
- Promenaden ved sjøen kan bygges like ved vannkanten på minst +3,1 m med sperre mot bølgeoverskylling.
- Foreløpig situasjonsplan viser leilighetsbygg, park og promenade er planlagt henholdsvis på kotehøyder +6,5 m, 3,8 m og 5,5 m over NN2000. De er dermed trygge fra dimensjonerende stormflo og bølger.
- Strømningsanalyse for området viser at det er ingen betydelige endringer i strømfeltet på grunn av planlagt fylling i sjøen.



Domene for detaljmodellering forhold i sjø

3.2.11 Relevant referanseprosjekt

Følgende referanseprosjekt fra København er et bilde på den arkitektoniske ambisjonen om å skape bebyggelse med helhetlig form som gjenspeiler naturen/ fjellene, og hvor alle byggene har et samordnet formspråk. Eksempelet er ikke bindende for endelig utforming av bebyggelsen på Purkholmen, men gir et bilde av hvilket miljø vi ønsker å skape langs sjøen i Svolvær.

I mulighetsstudien er bebyggelsen på Purkholmen vist med lys teglstein (samme type som i referanseprosjektet, men annen farge).



Referanseprosjekt København

4. Konsekvenser av planen

4.1 Forhold til forskrift for konsekvensutredninger

Ihht. forskrift om konsekvensutredning, med ikrafttredelsesdato 01.07.17, gjøres følgende vurdering ihht. kapittel 2: planer og tiltak som omfattes av forskriften:

Vurdering etter §6:

Ihht. bokstav b) skal det alltid utarbeides konsekvensutredning for tiltak i vedlegg I. Unntak er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I vedlegg I punkt 25 står det «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Boligformålet og utforming vurderes å være i tråd med gjeldende regulering og gjeldende Byplan, selv om det vil bli noen små justeringer av formålsgrensene.

Vurdering etter §7:

Denne paragrafen omtaler tiltak som inngår i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Dette er ikke aktuelt for dette tiltaket.

Vurdering etter §8:

Denne paragrafen omfatter tiltak ihht. vedlegg II som har vesentlige virkninger etter §10. Dette er ikke aktuelt i denne sammenheng, ettersom tiltaket ikke faller inn under vedlegg II.

Konklusjon:

Tiltaket er utredet i tidligere plan og vil derfor ikke utløse krav til KU ihht. forskriften. Vågan kommune er enig i denne vurderingen.

4.2 Grunnforhold

Det er i 2017 gjennomført grunnundersøkelser i sjøbunnen sørøst for Purkholmen ved Vorsetøya i Svolvær.

I 2021 er det gjennomført grunnundersøkelser i sjøbunnen øst for Vorsetøya. Begge målingene er i nærområdet til nytt reguleringsforslag for Purkholmen.

Begge grunnundersøkelsene viser at løsmassemektheten i området varierer fra ca. 0,5 til 6,6 m og at løsmassene består av 2 lag over fjellgrunn. Øverste lag med løst lagrede masser (lagtykkelse 0,5 - 2,5 m) på et lag med morenemasser (lagtykkelse 1,2 - 5,0 m).

Det er stor sannsynlighet for at løsmassene på sjøbunnen mellom disse to områdene som er undersøkt (området for ny reguleringsplan) er av samme konsistens og tykkelse som de undersøkte områdene.

Asplan Viak ser ikke nødvendigheten i å gjennomføre en ny grunnundersøkelse i reguleringsfasen, men anbefaler at grunnundersøkelse av sjøbunnen med stabilitetskontroll gjennomføres ved detaljprosjekteringen.



Grunnundersøkelser sørøst- mai 2017



Grunnundersøkelser Vorsetøya øst april -21

4.3 Forhold til Byplanen

Prosjektet er nå tilnærmet i tråd med Byplanen, men utfordrer fortsatt Byplanen noe på to områder:

1. Formålsgrense går noe utenfor byggeformål i vedtatt Byplan mot nordvest og nordøst
2. Det åpnes for at maksimal byggehøyde for ett bygg kan gå 2,5 m over anbefalt byggehøyde dersom samme bygg går tilsvarende mye under maksimal byggehøyde. Dette grepet foreslås ikke for å oppnå ekstra utnyttelse eller boliger, da det kun medfører en høyere øverste etasje. Dette er kun et arkitektonisk virkemiddel. Øvrig bebyggelse er betydelig under maksimal byggehøyde.

4.3.1 Formålsgrense

Beskrivelse av forhold til Byplanen

I vårt forslag til prosjekt for Purkholmen har vi valgt å trekke bebyggelsen noe utenfor formålsgrense i Byplanen mot nordvest og nordøst. I Byplanen er formålsgrenser i prinsippet videreført direkte fra gjeldende regulering, med unntak av den ytterste holmen, som inngår i areal avsatt til «ferdsel» i Byplanen.

Gjeldende plan legger opp til en rekke av lavblokker som er orientert nordvest-sørøst. De to sørligste er allerede etablert. Planen åpner for at det kan bygges én til mot nordøst, i 6 etasjer. Denne strukturen gir ingen definert og bevisst utformet avslutning av Purkholmen mot nord; i prinsippet kunne strukturen fortsatt videre nordover hvis det var plass. Den legger også opp til at det siste bygget får en bakside med svalgang mot sentrum.

Målsetningen med dette prosjektet er å formgi en god avslutning av Purkholmen som markerer dette som et nes i innseglingen mot Svolvær, og definerer dette som et sted. Bebyggelsen skal ha aktive fasader i alle retninger, slik at alle boligene får utsikt i minst to retninger, og at bebyggelsen får en aktiv henvendelse mot sentrum og innseglinga. God avstand mellom byggene vil gi gode lys- og utsiktsforhold både internt i prosjektet og i forhold til nabobebyggelse i vest. I tillegg er det viktig å opprettholde og videreutvikle offentlig kaipromenade som er tydelig adskilt fra private og halvprivate uterom, gode uterom og småbåthavn.

Arealer i prosjektet i forhold til Byplanen

For å vise nøyaktig hvordan planlagt tiltak forholder seg til Byplanen har vi her beregnet følgende arealer:

- Areal av prosjektet som ligger utenfor formålsgrense mot vann i Byplanen, inkl. byggeområde, uterom, promenade og bro (gult på skisse under): **4 163 m²**



Samlet areal på land som går utenfor formålsgrense i Byplanen

- Areal av byggeområde prosjekt som ligger utenfor formålsgrense i Byplanen (vist med gult + svart skravur på skisse): **1 442 m²**



Byggeområde som går ut over formålsgrense i Byplanen

- I prosjektet er det avsatt 2 475 m² til småbåthavn, da den nye broa blir en naturlig grense for havneområdet. Dvs. at areal til småbåthavn er økt i forhold til Byplanen. Areal avsatt til småbåthavn ut over det som er avsatt i Byplanen (vist med gult på skisse under): **541 m²**



Økt areal til småbåthavn i forhold til Byplanen

Fordeler med å utfordre formålsgrensen

- Bebyggelsesstrukturen gir en bevisst avslutning av Purkholmen mot nord, og markerer dette neset som et sted.
- Bebyggelsen får aktiv henvendelse i alle retninger, og vil ha en bevisst henvendelse mot innseglinga og sentrum, i motsetning til regulert struktur.
- Utvidelsen gir mulighet for etablering av mer lys og luft mellom blokkene, og dermed bedre boforhold både internt i blokkene og i forhold til uteområdene.
- Offentlig kaipromenade blir gjennomgående, og får en generøs utforming i form av offentlig plass mot nord. Ny bro bidrar til å skape en variasjon langs promenaden. Promenaden ligger på et lavere nivå enn felles privat uterom, og vil derfor ikke bli privatisert.
- Det dannes et godt, generøst og solrikt felles uterom oppå parkeringsdekket sør for de tre nye blokkene.
- Tidligere regulert småbåthavna utvides i areal, og får en skjermet utforming som kontaktpunkt med sjøen, omkranset av bebyggelse og ny gangbro som gir økt kvalitet og bedre grunnlag for realisering. Kontaktpunkt med sjøen framstår som en

utvidelse av eksisterende parkrom i sørvest, fordi den får en tydelig avgrensing i form av broa.

Ulemper med å utfordre formålsgrense

- Formålsgrense utfordrer gjeldende Byplan.
- Utfylt areal og kai vil strekke seg noe lenger ut i vannet enn i dag. Ettersom det uansett ikke er noe ferdsel til sjøs innenfor etablert stolpe, jfr. bilde under, vil ikke dette ha noen negativ konsekvens.



Foto av dagens situasjon med stolpe som avgrenser ferdsel i sjø

4.3.2 Byggehøyder

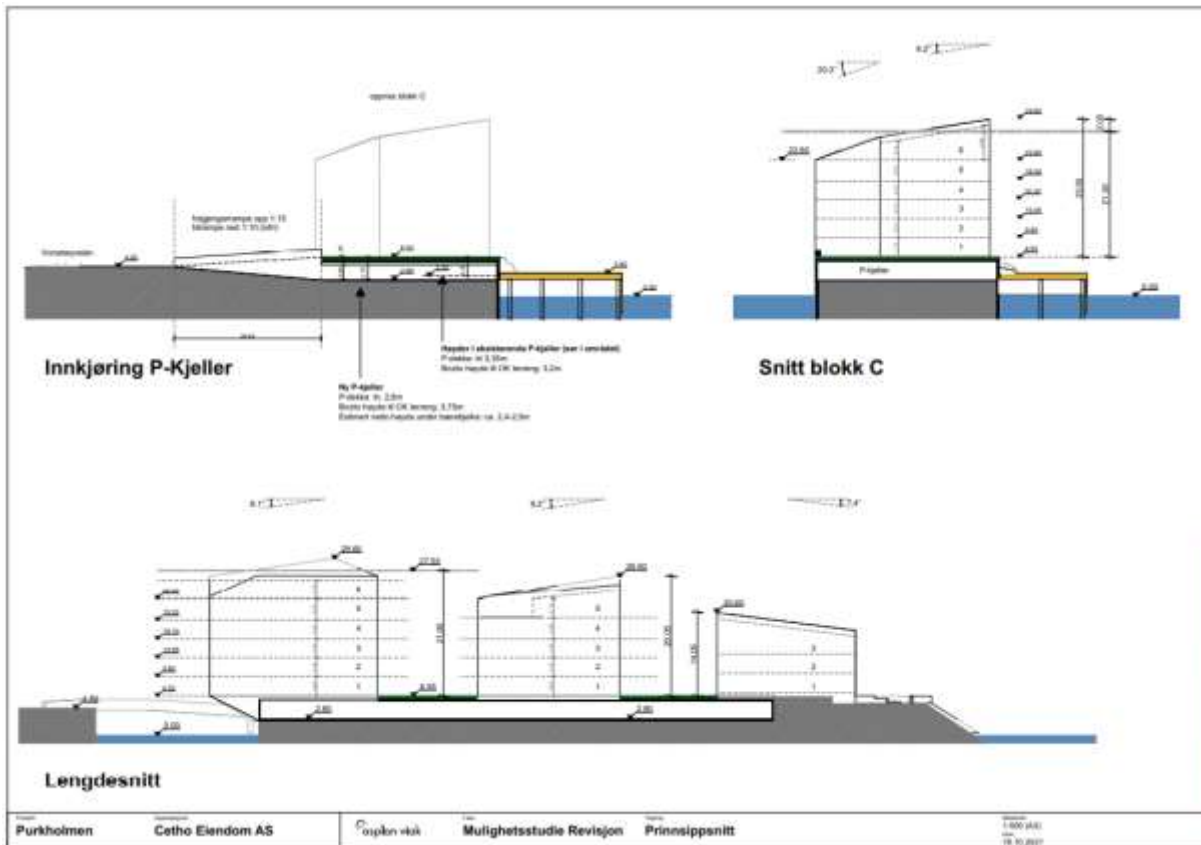
Beskrivelse av forhold til Byplanen og høyder

I dette prosjektet har målsetningen vært å holde seg innenfor høydekravene i Byplanen, samtidig som vi skaper et godt, urbant og stedstilpasset prosjekt med høye arkitektoniske kvaliteter.

I Byplanen er det ingen juridisk bindende høydebegrensninger for Purkholmen, men det er gitt anbefalinger om maksimal mønehøyde på kote + 21 over planert terreng, som tilsvarer kote + 27,55 over p-kjeller og felles uterom. Samtidig er det rett vest for Purkholmen i gjeldende reguleringsplan åpnet for høyde på kote + 31,2, og i Byplanen er det åpnet for bebyggelse på inntil kote + 35 sør for denne. I tidligere Byplan var det lagt stor vekt på å opprettholde siktlinje fra innseglinga til kirka i sentrum.

Vi mener derfor at det er et godt arkitektonisk grep å bygge lavt i øst, for å ivareta denne siktlinja, samtidig som man bygger gradvis opp mot foreslåtte høyder i vest. Dette gir et mer helhetlig og variert grep enn om man hadde valgt å bygge opptil maksimalt tillatt

byggehøyde i hele prosjektet. Jevn maksimal høyde ville naturligvis gitt betydelig større volum, mer rasjonelt byggeri og lavere byggekostnad, men lavere arkitektonisk kvalitet.



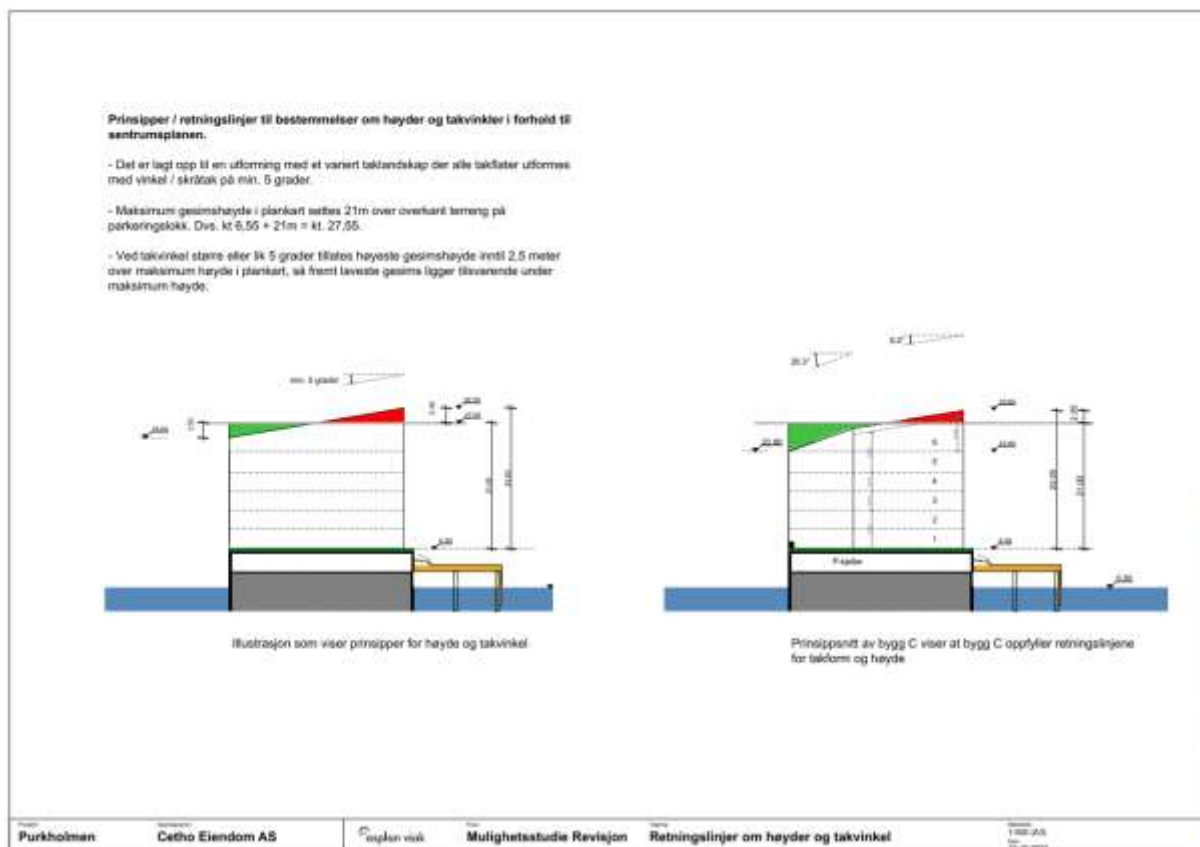
Snitt gjennom prosjektet med anbefalt høyde kote + 21 over p-dekket vist mellom bygg til venstre

Anbefalt maksimal høyde på kote + 21 over gjennomsnittlig terreng tilsvarer kote 27,55, ettersom bebyggelsen ligger over parkeringskjeller med uterom over. I foreslått prosjekt har vi lagt opp til 3 etg bebyggelse i sørøst (Bygg A) med kotehøyde 20,5 og maksimal høyde 14,05m over p-dekket. Bygg B, i midten, har maksimal kotehøyde 26,6 og ligger 20,05 over p-dekket. Bygg C, mot nordvest, har 6 etg og maksimal kotehøyde 29,6, og ligger 23,05m over p-dekket. Det er altså bare en liten del av bygg C som går over anbefalt byggehøyde. Resterende bebyggelse er betydelig lavere. Økningen i høyde gir ingen gevinst i form av økt antall etasjer eller boenheter, det er kun et arkitektonisk virkemiddel.

I detaljreguleringen har vi lagt opp til at maksimal byggehøyde på 21 m over p-dekket, dvs. kote + 27,55, som i Byplanen. For å åpne for den varierte utformingen vi har vist i dette prosjektet foreslår vi å ha med en bestemmelse om at det tillates at gesimshøyde økes med inntil 2,5 m over maksimalt tillatt høyde, såfremt laveste gesims på samme bygg ligger tilsvarende mye under maksimum gesimshøyde. Illustrasjoner av tiltaket er utformet

i tråd med denne bestemmelsen, med maksimal høyde 2,5m over anbefalt maksimal mønehøyde. Dette er en bestemmelse vil har sett brukt i mange tilsvarende urbane prosjekter. Dette fungerer bedre enn å øke den generelle byggehøyden, fordi man da ofte ser at den maksimale høyden ønskes over det hele for å maksimalisere utnyttelse.

Prinsippet illustreres med grønn og rød farge for arealer under/ over maksimal byggehøyde i prinsippskisse under:



Høydebestemmelser i Byplanen

I vedtatt byplan er det avsatt et område med høyere bebyggelse (inntil kote +35 over terreng) vest for Purkholmen, i tråd med prinsippet i tidligere byplan. For Purkholmen er det i (de ikke juridisk bindende) retningslinjene, i vedlegg B, anbefalt maksimalt mønehøyde +21 og maksimal gesimshøyde + 17 over terreng rundt bygget.

I Byplanen er det ikke konkretisert nøyaktig hvilket nivå man måler angitt høyde fra. Også i gjeldende reguleringsplan, PlanID 218, er det i bestemmelse 3.5.3 brukt to motstridende begreper: «*bebyggelsen skal etableres i varierende høyder, maks gesimshøyde 17 m fra overkant dekke i parkeringskjeller og ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*». Pga byggenes beliggenhet mot kaifront vil dette bli to ulike beregningsmåter.

I saksframlegg for behandling av Purkholmen i mai 2021 har plansjefen beregnet høyde i forhold til overkant av p-dekket på Purkholmen. Vi har videreført denne beregningsmåten, og vurderer den som riktig. Dette må presiseres i kommende detaljregulering for å unngå uklarheter.

Kombinert bebyggelse og anlegg					
	Arealformål og sted	Utnyttelsesgrad	Gesimshøyde / mønehøyde	Gjeldene reguleringsplaner	Andre opplysninger
K4.21			17m (21m)	218 Purkholmen	

Utdrag fra retningslinjer høyde i Byplanen



Utdrag fra temakart høyder fra Byplanen

Bestemmelsene § 6.2 byggehøyder og utnyttelsesgrad: «*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. Vedlegg B angir retningslinjer for høyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet.*»

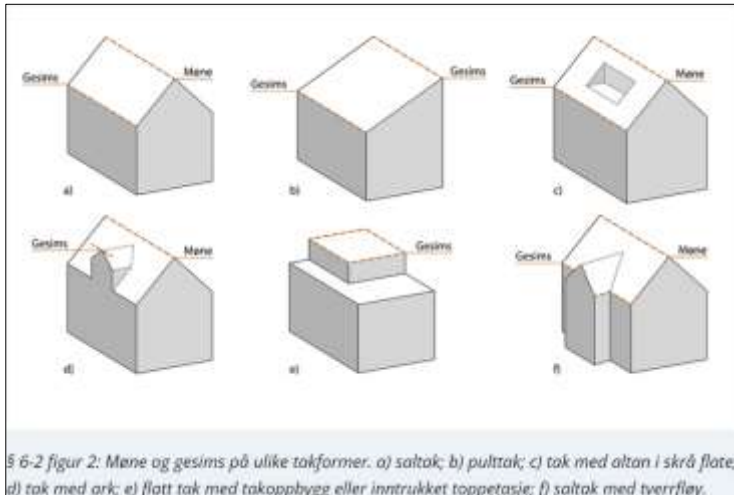
Definisjon av møne- og gesims ihht. Direktorat for byggkvalitet

I henhold til § 6-2 om høyde gir Direktorat for byggkvalitet følgende definisjon av møne- og gesimshøyde:

«(1) *Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp*

over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

(2) Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»



Kilde: Direktorat for byggkvalitet

Vårt prosjekt er illustrert med flere varianter av pulttak, som skal gi en henvisning til omkringliggende fjell. Dette betyr at man etter definisjonen har to gesimsers og ingen møner. Ved bokstavelig tolkning kan man derfor bare bygge inntil kote +17 ihht. retningslinjene.

Vi tolker det som at intensjonen i planen har vært at maksimal tillatt byggehøyde tillates inntil kote +21, og at man ikke har ment at bebyggelsen må ha saltak. I vårt forslag har vi derfor lagt opp til at den øvre gesimsen forholder seg til høydekrav for møne.

Fordeler med å utfordre maksimalt anbefalt høyde

- Bebyggelsen kan starte lavt i sørøst, og åpne for siktlinje fra innseglinga til kirka
- Bebyggelsen bygger seg gradvis opp mot vest, mot regulert boligområde (Pål Arntzen) med tillatt byggehøyde kote +31,2, samt areal avsatt i Byplanen med anbefalt byggehøyde på kote + 35. Dette gir en helhetlig løsning.
- Variert, urban og spennende utforming i forhold til hvis man hadde valgt å bygge maksimal byggehøyde, i tråd med anbefaling i Byplanen, på hele området.

Ulemper med å utfordre maksimalt anbefalt høyde

- Høyden utfordrer retningslinjene i Byplanen.

4.3.3 Konklusjon forhold til byplanen:

Dette prosjektet vil gi Svolvær et nytt og flott boligområde i sentralt strøk, som ledd i ønsket transformasjon av Vorsethalvøya. Prosjektet har en urban karakter samtidig som det er godt tilpasset omgivelsene, og sikrer offentlig tilgjengelighet langs kaifronten.

Utfordring av formålsgrensene i nordvest og nordøst gir mulighet for en bedre utforming av prosjektet, og har ingen negative konsekvenser.

Justering av byggehøydene vurderes, juridisk sett, å være i tråd med Byplanen. Foreslått justering gir mulighet for å skape ønsket variasjon og spennende arkitektoniske utforming, samtidig som samlet volum holdes nede pga lav bebyggelse i sørøst. Dette vurderes å kun ha positive konsekvenser for tiltaket og omgivelsene.

4.4 Konsekvenser bebyggelse

Bebyggelsen vil bidra til å komplettere Purkholmen og Svolvær ved at det skapes en tydelig arkitektonisk avslutning av neset, bebyggelsen får henvendelse i alle retninger og det etableres mange ulike leilighetstyper hvor alle har sin utsikt og gode bokvaliteter. Ny bebyggelse vil få positive konsekvenser for omgivelsene.

4.5 Konsekvenser uterom

Planlagte uterom vil bidra til at de nye boligene får et tydelig definert felles uterom, som ligger på høyere nivå enn offentlige arealer, i tillegg til at alle beboere på Purkholmen har tilgang til regulert park i vest samt kajakkutsett/ nærkontakt med vann i nordvest.

Det etableres en bred og generøs offentlig havnepromenade som kobles til «fastlandet» over bro. Dette vil skape et nytt ledd i sammenhengende promenade fra sentrum til Vorsetøya. Broa gjør at man får en sammenhengende, universelt tilgjengelig havnepromenade gjennom Purkholmen og videre mot sentrum i nordøst. Hvis promenaden hadde gått over parkeringsanlegget ville dette vært vanskelig å oppnå pga høydeforskjellen.

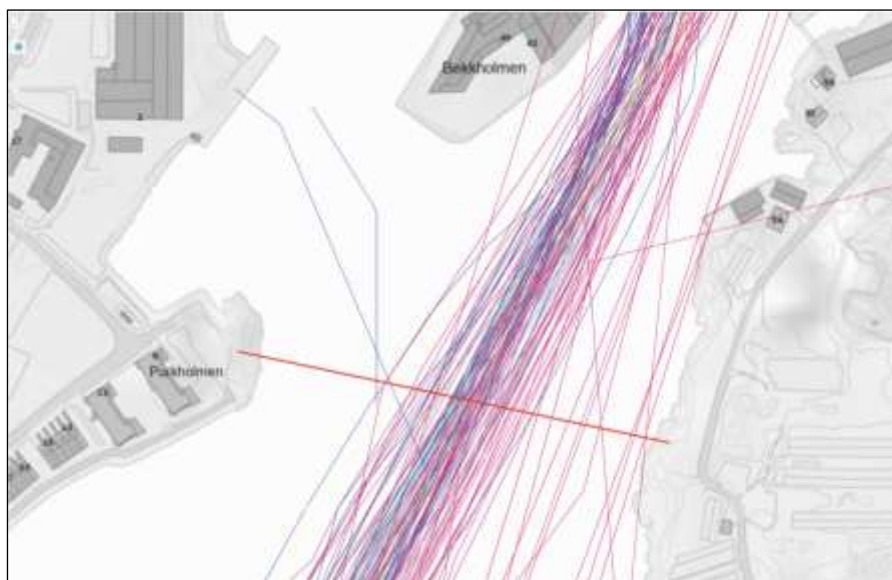
Uterommene vil bidra til en positiv utvikling av Purkholmen, Vorsetøya og Svolvær.

4.6 Konsekvenser av utfylling

4.6.1 Forhold til ferdsel i sjø

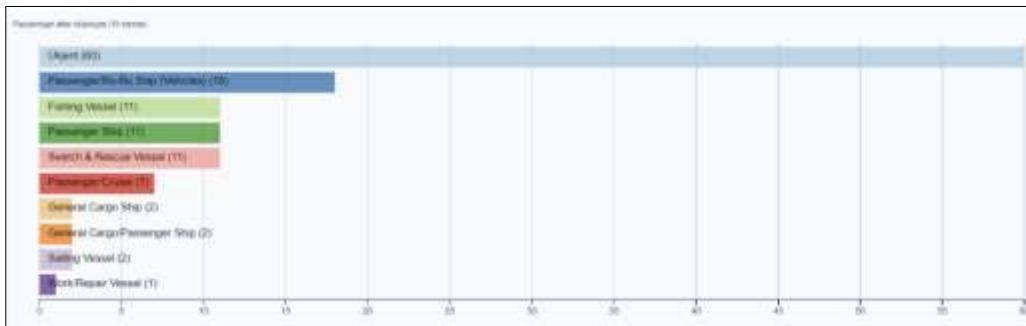
I forbindelse med forslag til ny reguleringsplan for Purkholmen har vi undersøkt fartøyers farled i nærområdet. Vi har tatt utgangspunkt i en nærmere bestemt tidsperiode og lastet ned AIS-sporing fra skip som passerer området. Slik Asplan Viak vurderer det så er det ingen konflikt mellom skipenes farled og foreslått reguleringsplan.

Via «Kystdatahuset» til Kystverket har vi lastet ned AIS - sporingsdata for fartøyer som seiler til og fra Svolvær Havn. Søket er begrenset for tidsperioden 01.04.2023 til 11.04.2023. Resultat av AIS-sporingen som krysser den angitte røde linjen i kartet:



Skipstrafikk mellom 01.04-11-04.23

I perioden har det passert 125 fartøy av ulike størrelser, fordelt etter skipstype:



Registrerte skip, 125 stk

Av sporingslinjene fremkommer det at det i perioden kun var et skip som har gått til og fra nabokaien på gnr. 18, bnr. 1602.

Vurdering av AIS - sporing i forhold til reguleringsforslaget:

Ved Purkholmen mot øst og nord planlegges det utlagt steinfylling i sjø som barriere mot havnivå og bølgepågang. Fyllingsfoten vil komme mindre enn 40 m ut på sjøbunnen målt fra havnivå NN2000. Ny reguleringsplan for Purkholmen kommer ikke i konflikt med farleden til/fra Svolvær havn eller til/fra kaien ved gnr. 18, bnr. 1602, «King Oscar».

4.6.2 Forhold til offentlig havn:

Vågan havnevesen har uttalt at planlagt fyllingsfot ikke bør komme nærmere offentlig havn enn 30 m. Vi har modellert fyllingsfoten basert på premisser fra utredning og sikker høyde på fylling i forhold til bølger, stormflo og strømforhold, og terreng på havbunnen. Resultatet viser at det er under 30 m fra nordvestre del av fyllingsfot til havna.

I denne modelleringen har vi tatt utgangspunkt i at planen kan realiseres med utfylling rundt hele Purkholmen. Men dette planforslaget med tilhørende uteromsplan anbefaler at det etableres fylling i vest, hvor det er mye krefter fra sjøen, mens det etableres kaikonstruksjon i nord/ nordvest, hvor det blir roligere sjø. Med realisering av anbefalt løsning vil det bli nærmere 50 m fra havna til kaikonstruksjon.

Maksimal fyllingsfot danner grunnlag for bestemmelsesområde i sjø i plankartet.



Ustrekning av maksimal fylling og avstand til havn

4.7 Konsekvenser i forhold til FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Detaljregulering for Purkholmen vurderes å imøtekomme følgende av målene:

Nr. 3. God helse og livskvalitet: Et godt boligområde med høy kvalitet på arkitekturen tilrettelagte systemer for gange og sykling til viktige mål i nærområdet vil bidra positivt til helse og livskvalitet.

Nr. 6. Rent vann og gode sanitærforhold. Planen legger til rette for oppgradering av vanntilførsel og mulighet for å ta i bruk regulert renseanlegg på nabotomta.

Nr. 7. Ren energi for alle: Det tilrettelegges for bruk av bergvarme og solceller i anlegget.

Nr. 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Fortetting i sentralt område tilrettelegger for samordnet transport og arealplanlegging, og mindre bilbruk.

Nr. 14. Livet i havet: Planen legger til rette for nærkontakt med havet, og stiller strenge krav til riktig utfylling for å ivareta livet i havet.

Nr. 15. Livet på land: planen legger til rette for et godt liv på land.



FNs bærekraftsmål

4.8 Konsekvenser for naturmangfold

Planområdet består av utfylling og et lite område med naturlig berg. Det er lite vegetasjon og natur innenfor planområdet, og det har heller ikke sammenheng med annen natur.

Vurdering av de enkelte paragrafene ihht naturmangfoldloven §§ 8-11

- 8. (kunnskapsgrunnlaget)
Vi mener at § 8 er oppfylt. I denne plansaken vil «naturtypers utbredelse samt effekten av påvirkninger på disse» være det relevante. Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet, men i sjøområdet utenfor er det registrert områder med skjellsand, som ikke vil bli påvirket av tiltaket (DN håndbok 13 1999/2006) eller viltområde (DN-håndbok 11-1996). Utredning av naturmangfold har basert seg på eksisterende informasjon.
- § 9. (føre-var-prinsippet)
Vi mener at § 9 er oppfylt. Den sentrale ordlyden om at: «Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak» vurderer vi ikke er aktuell i denne saken da det er klart at kunnskapen er god nok vedrørende plan- og influensområdets naturverdier til å si at en irreversibel skade på naturmangfoldet ikke vil skje som følge av tiltaket.

- § 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)
Vi mener at ordlyden om økosystemtilnærming i begrensa grad får sin anvendelse i denne saken, da planen kun legger til rette for utvidelse av eksisterende boligområde. Planen griper ikke inn i uberørte biologiske systemer, med unntak av mindre utvidelse av utfylling i sjø.
- § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)
Utredningen om planområdets naturverdier inngår i planoppdraget som finansieres av utbygger.

En samlet vurdering av konsekvenser er at tiltaket ikke vil påvirke naturmangfoldet i området.

4.9 Konsekvenser av trafikk som følge av planen

4.9.1 Biltrafikk

Beregningene viser at det kan forventes om lag 260 bilturer i sum til/ fra planområdet i et gjennomsnittsdøgn (ÅDT).

Antall kollektivreiser er beregnet til 20 turer i sum til/ fra planområdet og antall gang- og sykkelturer er beregnet til cirka 90 i sum til/fra planområdet. I tillegg kommer gang- og sykkelturene til de bosatte under 13 år.

Planforslaget er beregnet å generere cirka ÅDT 200. De 36 ferdigstilte boligene på Purkholmen er beregnet å generere cirka ÅDT 100. Samlet gir dette cirka ÅDT 300 i sum til/fra Purkholmen etter området er utbygd.

Ettersom Vorsetøya planlegges transformert til mer urban og sammensatt bebyggelse i samsvar med kommuneplanen kan det på sikt forventes en reduksjon i antall tunge kjøretøy i området. Parkeringsbestemmelsene i kommunedelplanen kan også bidra til reduksjon i trafikken i området på sikt. Utbyggingen på Purkholmen vil i liten grad endre trafikksituasjonen i området.

4.9.2 Myke trafikanter

I forhold til tilbudet for myke trafikanter og barns skoleveg vil planforslaget ikke endre på den trafikale situasjonen utover at antall trafikanter øker innenfor alle trafikantgrupper. Det vil fortsatt være det samme behovet for trafikksikre løsninger og sikker skoleveg.

I kapittel **Feil! Fant ikke referanse kilden.** er den trafikale situasjonen for myke trafikanter beskrevet for strekningen som blir skolevegen til Svolvær skole (barneskole) for barna som kommer til å bo innen planområdet. Det er sett på Vorsetøyveien som skoleveg. Følgende tiltak bør vurderes for å oppnå trygg skoleveg:

- gangfelt over Avisgata.
- fortau på østre side av Lofotgata mellom Avisgata og Brugata
- fortau på vestre side av Lofotgata i krysset Lofotgata x Brugata

4.10 Alternative energikilder- konsekvenser

Som utgangspunkt for våre vurderinger har Vågan kommunes overordnede klima- og energistrategi vært lagt til grunn. I samarbeid med Klima- og energietaten sier gjeldende VPOR (Veiledende Plan for det Offentlige Rom) at ressurser i området skal kartlegges, og at det skal utarbeides en energiplan og en ressursplan for planområdet. Det er utarbeidet et notat som sammenfatter hvilket kartleggingsarbeid som må gjøres, belyser utfordringer og gir noen anbefalinger for fremtidige energikilder for bebyggelsen i området som kan innfri målsettingen om bærekraftige løsninger. Hovedkonklusjoner i notatet er:

- Det samlede energibehovet til byggene er på omkring 300.000 kWh årlig
- Det virker å være gode forutsetninger for termisk energileveranse vha. bergvarme som kan redusere levert energi til bygget med omkring 110.000 kWh (1/3)
- Ved bruk av solceller på tak er det et potensiale på reduksjon av levert elektrisk energi på omkring 40-50 %.
- En kan redusere energibehovet til byggene ytterligere ved å levere en høyere energistandard på klimaskallene
- Det finnes relevante støtteordninger for felles energisentral fra Enova

4.11 ROS

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Hovedkonklusjoner fra denne er at området er generelt lite utsatt med tanke på risiko og sårbarhet. Aktuelle problemstillinger er løst i planen gjennom konkrete tiltak.

- Trygg adkomst for fotgjengere til, fra og gjennom området via fortau, gang- og sykkelveg samt havnepromenade er sikret i planen jfr. trafikkanalyse.
- Grunnforhold er grundig utredet, og viser at det er trygg byggegrunn. Detaljerte grunnundersøkelser bør gjennomføres på byggenivå.
- Det er gjort analyse av ferdsel til sjøs, og klarlagt at planlagt utfylling ikke vil komme i konflikt med skipsled.
- Nødvendig avstand til offentlig havn er etablert, med 30 m fra avslutning av maksimalt tillatt fyllingsfot til kai. Hvis planen realiseres som anbefalt blir det nærmere 50m avstand fra havnevesenets kai til kai på Purkholmen.
- Det er gjort grundig utredning av sikker byggehøyde i forhold til stormflo og bølgepågang. Det er stilt krav til minimum høyde på bebyggelse samt uterom i planen i tråd med dette.
- Området er lett tilgjengelig for nødetater, og det er planlagt muligheter for at brannbil skal kunne kjøre oppå p-dekket jfr. uteromsplan.
- Området får tydelige kjøreveger og store bilfrie uterom som vil gi trygge og gode boforhold.
- Planområdet ligger utenfor støysone, og det vurderes ikke som nødvendig å utrede dette.
- Gode løsninger for håndtering av overvann og flom må etableres, jfr. VAO plan.
- Det er ingen skredproblematikk innen planområdet.
- Det er ingen registrert forurensing innen planområdet.

5. Forhåndsmerknader med vurdering:

Varsel oppstart planarbeid: 14.09.22 med frist for forhåndsmerknader: 01.11.22

Varsel utvidelse av planområdet: 29.03.23 med frist for merknader: 20.04.23

Nr. og dato	Avsender	Kort innhold	Foreløpig vurdering
1. 28.09.22	Fiskeri- direktoratet	<p>Det er ikke kartlagt bruksområder for fiskeriene nær planområdet. Nærmeste fiskefelt er 1,2 km sørøst for tiltaksområdet. Miljødirektoratet har registrert skjellsandforekomst 280 m sør for planområdet. Denne er viktig for fisk og sjødyr.</p> <p>For småbåthavn gjelder derfor følgende råd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anlegges fast dekke og sedimentkummer hvis båtopplag, opptak og utsetting av båter skal skje - tidevann og strøm må ikke begrenses, vannsirkulasjon må sikres - tilrettelegging for oppsamling av miljøfarlig avfall 	<p>Det blir viktig å sikre utskifting av vannet i huken i nordvest. Det er ikke planlagt småbåthavn her, kun utsett for kajakk og uteopphold.</p> <p>Det er ikke planlagt tilrettelagt for båtopplag på land, opptak og utsetting av båter eller båtvedlikehold. Det er derfor begrenset behov for tiltak på land.</p> <p>Opprinnelig skissert småbåthavn er i planen endret til uterom ved sjø og kajakkbruk med naust og mulighet for utsett.</p> <p>Jfr referat fra oppstartsmøte stilles det krav om undersøkelse og sikring mot</p>

			forurensning ved tiltak i sjø; miljøundersøkelse og tiltaksplan.
2. 30.09.22	Avinor	Ingen merknad. - Planområdet vil ikke komme i konflikt med den koniske flaten/ hinderflaten - Kraner må merkes ihht. regelverket - Planområdet er ikke berørt av byggestriksjoner for flynavigasjonsanlegg - Planområdet inngår ikke i flystøysone	OK
3. 27.09.22	Kystverket	Tiltak må ikke hindre sikker og effektiv ferdsel. Planområdet ligger i sektor av lykt fra vestre innløp og sjømerke (fast stang) inngår i planområdet. Påpeker at bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg (molo, diker, sjetéer og andre vern mot havet) samt deponier for masse i sjø kan utløse krav om KU ihht. vedlegg II punkt 10k. Kommunen må utarbeide ROS analyse med fokus på:	Det er i planprosessen utredet at tiltak ikke vil få vesentlig påvirkning på ferdsel i sjø, jfr. vedlegg. Konsulent og kommunen mener at tiltaket ikke utløser KU krav. Det skal imidlertid utarbeides ROS analyse, og det skal gjøres en fagkyndig vurdering av: - sikkerhet med kombinasjonsvirkning havnivåstigning og bølgepågang - havnivåstigning/ stormflo

		<p>Bølgepåvirkning fra skipstrafikk Innsnevret farvann (kollisjonsrisiko) Risiko for sammenstøt med bygninger, brokar osv. Boliger må planlegges i god avstand fra eksisterende industri og havnevirksomhet, slik at de ikke medfører begrensning på industrien</p> <p>Kommunen bør kartlegge støy fra skipstrafikken for å unngå konflikt med boligene</p> <p>Småbåthavn vil medføre mer kompleks trafikk i området. Kommunen bør vurdere om småbåthavn vil komme i konflikt med farleder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - konsekvenser for havnevirksomhet, ferdsel i sjø og omkringliggende eiendom - konsekvenser for småbåthavn og kai - forurensing - grunnundersøkelser
4. 04.10.22	UiT Marinarkeologi	<p>Ingen merknader.</p> <p>Området er dekt av marinarkeologisk befaring 2005 i forbindelse med gjeldende plan.</p>	OK
5. 20.09.22	NVE	Dersom planen berører NVEs saksområder skal	Tema som angis i kartbasert veileder vil bli fulgt opp i planprosessen

		den sendes til NVE under offentlig ettersyn.	Jfr referat fra oppstartsmøte er det gjort grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabilitet samt vurdering av overflatevann, jfr. vedlegg.
6. 06.10.22	Statens Vegvesen	Ingen merknader Vegnormalen og statlig planretningslinjer for samordna bolig- areal og transportplanlegging bør følges.	OK.
7. 14.10.22	Elmea AS	Har ikke nett inn i nytt planområde, men det er etablert en ekstra stor nettstasjon ved Sjøsidan Boligpark med tanke på videre utvikling. Det må vurderes om denne har tilstrekkelig kapasitet. Lavspenningsnett til boligene må etableres. Ta kontakt når endelige planer er på plass for avklaringer.	OK
8. 14.10.22	Statsforvalteren	Planen er i stor grad i strid med Byplanen pga areal utenfor formålsgrænse. Støtter kommunens administrasjons vurdering av at samlet volum her	Enig i at planen utfordrer Byplanen noe mtp areal, og dermed også indirekte volum. Det vil bli en politisk beslutning om dette er OK i forhold til kvaliteten man oppnår i nytt prosjekt.

		<p>blir større enn gjeldende plan legger opp til. Hensynet til barn og unge bør vektlegges i planarbeidet, og er foreløpig lite omtalt. Gode og trygge lekearealer må sikres i planen. Klimatilpasning må omtales i prosjektet. Statsforvalteren har samlet informasjon om klimatilpasning i Nordland på sin nettside.</p>	<p>Barn og unge vurderes ivaretatt i prosjektet i form av gode uterom. Dette er dokumentert i planbeskrivelse og uteromsplan.</p>
<p>9. 12.10.22</p>	<p>Pål Arntzen/ Blåtind Boliger</p>	<p>Selv om bebyggelsen er sympatisk, og spiller på lag med planlagte leiligheter, kommer nordvestre blokk for nært planlagte leiligheter. Plasseringen er også i strid med Byplanen. Boliger bør plasseres innenfor areal K4.21 slik det er vedtatt i Byplanen.</p>	<p>Det er riktig at ny plan legger opp til boliger lengre vest, og dermed nærmere Arntzen sin eiendom, enn Byplanen legger opp til. Vi mener imidlertid at man oppnår betydelig kvalitetsøkning i nytt prosjekt i forhold til gjeldende plan i form av gode boliger, aktiv henvendelse mot byen (og i alle retninger) samt gode offentlige uterom.</p>
<p>10. 18.10.22</p>	<p>Sametinget</p>	<p>Ingen spesielle merknader. Bør ha med generell bestemmelse: <i>Kulturminner og aktsomhetsansvaret:</i></p>	<p>OK. Bestemmelse tas med.</p>

		<p><i>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 omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</i></p>	
<p>11. 21.10.22</p>	<p>Vågan Havnevesen</p>	<p>Tiltak må ikke komme i konflikt med offentlig havn som brukes som liggekai for større fartøy hele året i tillegg til at kaia har funksjon i beredskapssammenheng, da det lagres IUA-utstyr ifm akutt forurensing. Det må ikke planlegges tiltak nærmere enn 30 m fra kaia for å sikre manøvreringsareal, sikkerhetssone og fortøyning av skip. Inn- og utseiling til kaia må ivaretas. Sjøkabler og ledninger jfr. kart må ivaretas.</p>	<p>Planlagte tiltak på Purkholmen Nord ligger mer enn 30 m fra regulert kai, og vil ikke være i konflikt med havna. Registrert sjøledning må ivaretas ved utfylling av området.</p>

<p>12. 28.10.22</p>	<p>Sameiet Sjøsiden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Negativ til foreslått bebyggelse fordi den blir for dominerende, det blir dårlige uterom og man ødelegger friområde med naturlig svaberg som burde utvikles til friområde med badeplass og skulptur som «snakker med» Fiskekona på den andre siden av sundet - Vil helst ikke ha noe bebyggelse på nordre del av Purkholmen, bare friluftsområde. Hvis det skal bebygges ønskes rekkehus på nordre del av Purkholmen - Ønsker ikke økt gjesteparkering mellom blokkene, da dette allerede er et problem pga støy og eksos - 80 leiligheter vil gi økt trafikkbelastning på eksisterende boliger - Små leiligheter medfører mye utleie på AirBNB, som er ugunstig for bomiljøet - Utnyttelse og byggehøyde bør følge byplanen - Anleggsperioden blir utfordrende. Det må tilrettelegges slik at det 	<ul style="list-style-type: none"> - Foreslått bebyggelse vil ikke bli så mye mer dominerende enn regulert løsning sett fra Sjøsiden, snarere tvert imot fordi den åpner opp for sikt mellom byggene mot byen i nord, og at avstanden til eksisterende blokk økes. Regulert løsning legger opp til en tett blokk som ligger tett inntil eksisterende bygg. - Det vurderes ikke som aktuelt å la være å bygge på regulert byggeområde i nord, til fordel for friområde med skulptur. Området er avsatt til boligformål både i byplanen og reguleringsplan. - Svaberget vurderes å være relativt lite tilgjengelig og lite brukbart til bading og opphold ved sjøen. Det vurderes som en bedre løsning å legge til rette for bading lengre sørvest, forbi rekkehusene. - Eksisterende gjesteparkering inkludert utvidelse for kommende bygg i nord
------------------------------	-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>blir minst mulig belastning for beboere</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utearealer må sikres i planen. Uterom mellom dagens blokker skal ikke brukes av de nye boligene. - Dagens uterom er ikke blitt fullført i tråd med gjeldende planer. - Det må legges til rette for gode og store nok renovasjonsanlegg. - Ønsker etablert næring i bydelen, og vil ha mulighetsstudie på dette. 	<p>er allerede godkjent i gjeldende plan og byggesak. En mer effektiv bruk av denne plassen vurderes som en god løsning i ny plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovasjon og gode trafikale løsninger er løst i ny plan. Det er lagt samlet renovasjonstorg for hele Purkholmen ved regulert huken i nordvest, da dagens løsning ikke fungerer optimalt. Ny løsning blir lett tilgjengelig fra kommunal kjøreveg. - Det vurderes ikke som aktuelt å legge til rette for næring på Purkholmen. Det vurderes som mer aktuelt at framtidig næring, som skal betjene boligene, legges ved Vorsetøyveien.
13. 22.09.22	Nordland Fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> - Enig med kommunens vurdering i referat fra oppstartsmøte om at planen i størst mulig grad bør følge Byplanen, da det er uheldig å fravike nylig vedtatt plan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prosjektet er allerede justert i høyde slik at det i størst mulig grad er i tråd med byplanen. Det er ikke mulig å justere arealbruken og utnyttelsen vesentlig uten at dette slår beina under dette konseptet.

		<ul style="list-style-type: none"> - Støtter kommunens vurdering om å nedskalere prosjektet dersom det får negative konsekvenser for sjøen. - Minner om arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling , naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen og klimatilpasning. - ROS analyse må utarbeides - Vannmiljø og vannkvalitet må utredes - Konsekvenser for barn og unge må utredes med fokus på solforhold, støv og støy - Stormflo må utredes jfr. aktsomhetsområde - Konsekvenser for havnevirksomhet, ferdsel i sjø og omkringliggende arealer/ eiendommer må avklares - Universell utforming må sikres 	<p>Alternativet er da å bygge i tråd med gjeldende plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forhåndsmerknader viser foreløpig at det ikke er konflikt med sjøen i forhold til havnevirksomhet og farleder. Temaet er utredet i planarbeidet, og det synes ikke å være noen konflikt her. - Vannmiljø, ROS, konsekvenser for barn, stormfo, havnevirksomhet og ferdsel i sjø er utredet i planarbeidet.
<p>Merknader til utvidelse av planområdet, varslet 29.03.23 med frist 20.04.23</p>			

14. 31.03.23	Kystverket	Ingen merknader til utvidelse av planområdet.	OK
15. 13.04.23	UiT Marinarkeologisk avdeling	Har fortsatt ingen merknader til planen, da området ble befart i forbindelse med gjeldende regulering.	OK
16. 17.04.23	Vågan Havnevesen	Ønsker ikke utvidelse av planområdet pga: <ul style="list-style-type: none"> - potensiell konflikt med ferdsel i sjø. - Krever at det skal være minst 30m fra offentlig ISPS-godkjent kai til planområdet. - Mulig negativ konsekvens for bølger og strømforhold. 	Det er utredet at tiltaket ikke vil ha konsekvenser for ferdsel i sjø, at avstand til maksimal fyllingsfot blir 30 fra ISPS kai og at det ikke blir negative konsekvenser for strøm eller bølger, jfr. vedlagte utredninger som også er gjengitt i denne beskrivelsen.
17. 17.04.23	Nordland Fylkeskommune	Positive til utvidelsen, men det må tas hensyn til havnivåstigning, flomfare og klimatilpasning.	De nevnte forhold er utredet i planen.

6. Avsluttende kommentar

Ny plan for Purkholmen nord vurderes å legge til rette for en positiv utvikling av Purkholmen, Vorsetøya og Svolveær. Planen vil bidra til at det kan bygges nye boliger med høy bokvalitet, med tilhørende gode felles uterom.

Arkitektonisk sett vil ny plan legge til rette for et prosjekt med usedvanlig høy kvalitet, som vil gi bydelen og innseilinga til Svolveær et løft.

Generøst dimensjonert og utformet havnepromenade med bro vi gi en ny og spennende turveg til hele byen.

Dokumenter tilknyttet planen:

1. Plankart i pdf og sosi
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet)
4. ROS analyse
5. Uteromsplan
6. Trafikkanalyse
7. Analyse bølger, strømforhold og stormflo
8. Analyse grunnforhold og områdestabilitet
9. Analyse ferdsel i sjø
10. Notat vann, overvann og avløp
11. Notat alternative energiløsninger
12. Notat forhold til Byplan
13. Planinitiativ

