MOSAND AS

Til:
Vågan kommune
Postboks 802
8305 SVOLVÆR

Dato: 05.10.2026

Planinitiativ – Storøyveien 1, Svolvær

Mosand AS fremmer planinitiativ for eiendommen Storøyveien 1 (gnr/bnr: 18/454, 18/2157) i Svolvær. Planen omfatter også areal i sjø nord og vest for eiendommen.

1. Tiltaket/planområdet

Planens hensikt
Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av Storøyveien 1 med ny boligbebyggelse i form av leilighetsbygg, tilhørende uteoppholdsarealer, adkomst, parkering og nødvendig teknisk infrastruktur.

Planen skal også legge til rette for etablering av brygge-/kaianlegg og båtplasser i tilknytning til boligområdet. Bebyggelse og anlegg i sjø forutsettes i hovedsak fundamentert på peler, uten vesentlig utfylling i sjø.

Planarbeidet skal avklare bebyggelsens plassering, volum, høyder og utnyttelse, samt forholdet mellom den nye bebyggelsen, eksisterende boligområde og sjøarealene omkring eiendommen.

Planens forhold til kommunedelplan for Svolvær og øvrige overordnede planer og føringer er nærmere omtalt under punkt 3 – Planstatus.

Planområdet
Planområdet er på ca. 4 daa og foreslås å omfatte eiendommene Storøyveien 1, gnr./bnr. 18/454 og 18/2157, samt sjøareal innenfor felt B4.2 i kommunedelplanen. Det medtas også sjøareal vest og nord for bnr. 454 hvor sjødybden er mindre enn ca. 5 meter.

Sjøarealet inngår for å kunne etablere brygge-/kaianlegg og båtplasser samt for å få en helhetlig regulering av overgangen mellom land og sjø. Tiltak i sjø planlegges i hovedsak utført som konstruksjoner på peler, uten vesentlig utfylling.

Adkomst til planområdet vil være en videreføring av dagens adkomst fra Storøyveien i øst.



Forslag til planavgrensning.

2. Dagens situasjon - stedsanalyse

Beliggenhet
Planområdet er beliggende sørvest på Storøya vest for Svolvær sentrum. Eiendommen har i dag adkomst fra Storøyveien i øst. Fra sjøsiden er planområdet del av Osanpollen og godt synlig fra innseilingen til fergekaia.



Planområdets beliggenhet i Svolvær sentrum



Tomten i forgrunnen med nabobebyggelsen i øst i bakgrunnen



Utsikt fra tomten mot vest

Topografi
Planområdet er relativt flatt, men har et terrengfall mot sjøen i vest/sørvest.

Aktivitet/bruk
Planområdet er i dag ubebygget og består hovedsakelig av steinfylling og svaberg. Eksisterende steinfylling forutsettes i all hovedsak fjernet.

Området grenser mot eksisterende boligbebyggelse og sjø. Utviklingen av området vil derfor måtte ta hensyn til både eksisterende bomiljø og områdets eksponerte beliggenhet mot Osanpollen.

3. Planstatus

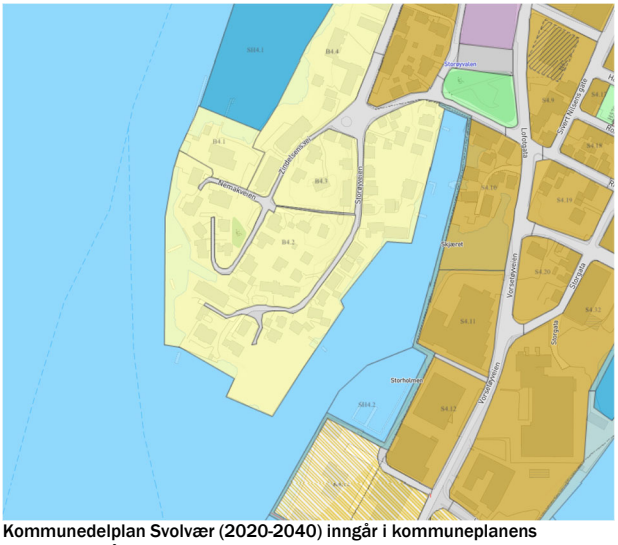
Kommuneplan/kommunedelplan

Kommunedelplan Svolvær (2020–2040) inngår i kommuneplanens arealdel for Vågan kommune.

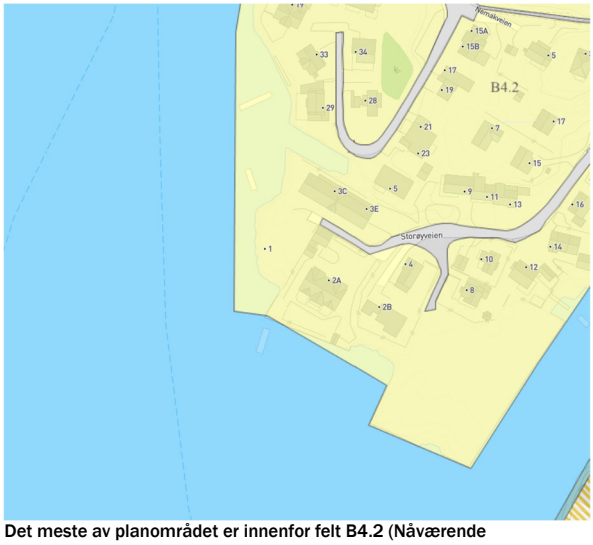
Det meste av planområdet ligger innenfor felt B4.2 – nåværende boligbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Svolvær er planområdet i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse og inngår i området definert som «indre by». For felt B4.2 angis retningslinjer med utnyttelse på inntil 60 % BYA og maksimal gesims-/mønehøyde på 14 meter.

Planforslaget vil ta utgangspunkt i disse overordnede rammene.



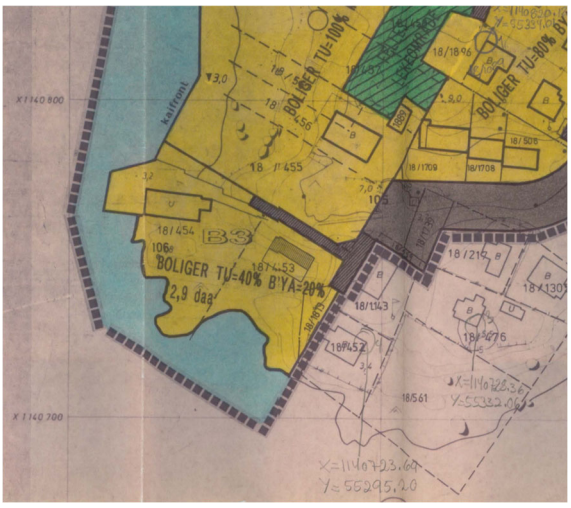
Kommunedelplan Svolvær (2020-2040) inngår i kommuneplanens arealdel for Vågan kommune.



Det meste av planområdet er innenfor felt B4.2 (Nåværende boligbebyggelse)

I kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Svolvær er planområdet avsatt til næværende boligbebyggelse (felt B4.2) og del av område definert som "indre by". Feltet B4.2 angir retningslinjer for utnyttelse på 60 %-BYA og maks gesims-/mønehøyde på 14m.

Reguleringsplan

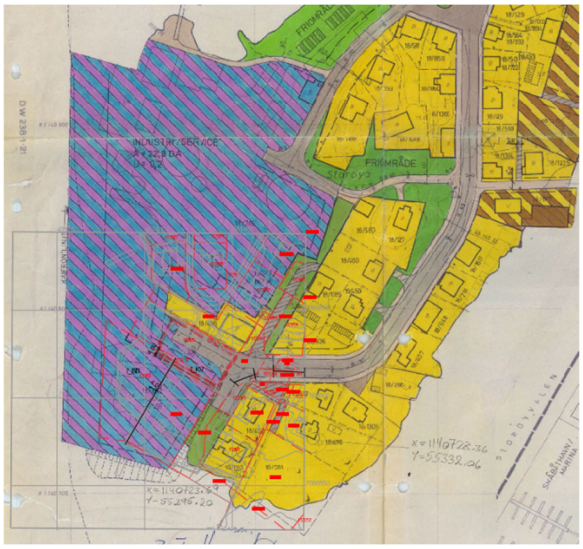


Utsnitt av reguleringsplan 103



Utsnitt av reguleringsplan 103C

Planområdet er regulert til boligformål, felt B3 i reguleringsplan nr. 103, vedtatt 08.06.1994.
Nordre del av planområdet er også senere regulert i reguleringsplan nr. 103C, vedtatt 16.04.1997 hvor blant annet Storøyveien er forlenget frem til sjøen.



Utsnitt av reguleringsplan 37

Det aktuelle tomtearealet ligger innenfor et areal som i plan 37 Storøya, vedtatt i 1982, er vist som industri/service. Hele arealet i planinitiativet er dermed allerede berørt av eldre reguleringsplaner.

Statlige og regionale føringer
Planarbeidet vil forholde seg til relevante statlige og regionale føringer for areal- og transportplanlegging, bolig- og byutvikling, strandsone, klima, naturfare, samfunnssikkerhet og miljø.

Følgende overordnede føringer vurderes som særlig relevante for planarbeidet:

- nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging,
- statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet,
- statlige planretningslinjer for klima og energi,
- statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen,
- relevante regionale planer og føringer for Nordland.

Planområdet ligger i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse i Svolvær og er i kommunedelplanen i hovedsak avsatt til boligformål. Planarbeidet innebærer dermed utvikling og fortetting innenfor eksisterende byområde.

Hvordan planforslaget følger opp de enkelte overordnede føringene vil bli nærmere redegjort for i planbeskrivelsen.

4. Planinitiativet

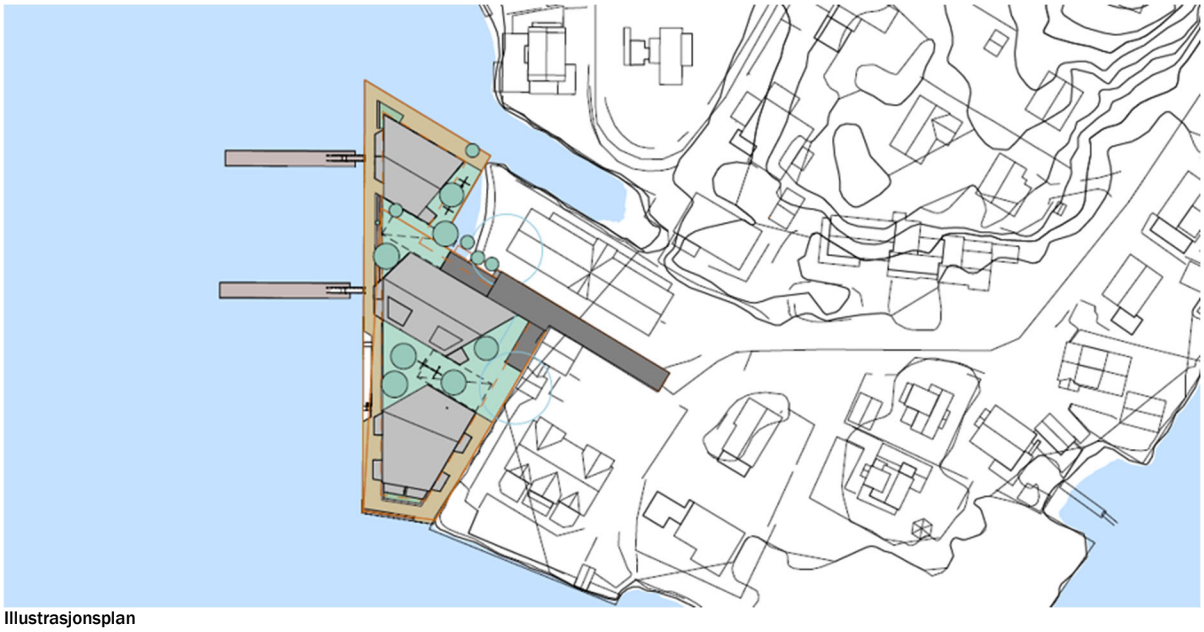
Bebyggelse, arealbruk og utforming
Planinitiativet foreslår å utvikle eiendommene med boligbebyggelse fordelt på tre bygningsvolumer.

Bygningsvolumene er bearbeidet med oppdeling, sprang og ulike fotavtrykk for å redusere virkningen av samlet bygningsvolum, tilpasse bebyggelsen til tomten og sikre gode utsikts- og lysforhold.

Illustrasjonsprosjektet omfatter ca. 3 000 m² BRA bolig, eksklusive kjeller, og ca. 20 leiligheter.

Bebyggelsen er foreløpig vist med 3–4 etasjer samt takform. Endelig plassering, høyder, volum og utnyttelsesgrad vil bli bearbeidet og avklart gjennom planprosessen.

Det skal legges vekt på at ny bebyggelse får en god arkitektonisk utforming og tilpasses områdets beliggenhet, eksisterende boligbebyggelse og fjernvirkningen fra sjøen.



Illustrasjonsplan

Sjøareal, brygge og båtplasser
Langs sjøen planlegges det etablert brygge-/kaianlegg med tilhørende båtplasser.
Tiltakene i sjø forutsettes i hovedsak fundamentert med peler til sjøgrunnen, med dekke over. Det planlegges ikke vesentlig utfylling i sjø.
Utformingen skal bearbeides nærmere gjennom planprosessen og ses i sammenheng med boligbebyggelsen og den eksisterende strandlinjen.



Perspektiv sett fra nordvest i Osanpollen



Skråperspektiv fra sørøst

Adkomst, parkering og uteoppholdsareal
Kjøreadkomst videreføres fra eksisterende Storøyveien.
Løsninger for parkering, renovasjon, sykkelparkering, uteoppholdsarealer og øvrig teknisk infrastruktur vil bli detaljert som del av planarbeidet.

Det skal legges vekt på gode og trafikksikre løsninger for både kjørende og gående.

5. Planens virkninger og utredningstema

Landskap og omgivelser
Planområdet har en eksponert beliggenhet mot Osanpollen. Volum, byggehøyder, arkitektonisk utforming og forholdet mellom bebyggelsen og sjøfronten vil derfor være sentrale tema i planarbeidet.

Virkningen for eksisterende nabobebyggelse, herunder utsikt, sol-/skyggeforhold og nærvirkning av ny bebyggelse, vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

Fjernvirkningen av bebyggelsen fra sjøen og sentrale omkringliggende områder skal også vurderes.

Samfunnssikkerhet og ROS-forhold
Det skal som del av planarbeidet utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnforhold og områdestabilitet vil derfor bli nærmere vurdert og dokumentert som del av planarbeidet. Det skal avklares om det er behov for geotekniske undersøkelser og/eller geoteknisk vurdering av områdestabilitet.

Planområdet ligger direkte ved sjøen og er utsatt for stormflo og framtidig havnivåstigning. Nødvendige sikkerhetsnivåer og kotehøyder for ny bebyggelse og konstruksjoner vil bli vurdert på grunnlag av gjeldende myndighetskrav og framskrivninger for havnivå og stormflo.

Bebyggelse og brygge-/kaianlegg i sjø planlegges fundamentert på peler. Relevante forhold knyttet til sjøgrunn, bølgepåvirkning, erosjon og konstruksjonssikkerhet vil bli vurdert i nødvendig grad.

ROS-analysen vil også omfatte andre relevante risiko- og sårbarhetsforhold som identifiseres gjennom planarbeidet. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak vil bli fulgt opp gjennom plankart, reguleringsbestemmelser og/eller krav om nærmere dokumentasjon.

Natur- og miljøforhold
Planarbeidet skal avklare om tiltakene kan få vesentlige virkninger for naturmangfold, sjømiljø eller andre miljøinteresser.
Særlig vil eventuelle virkninger av pelefundamentering og brygge-/kaianlegg i sjø bli vurdert på grunnlag av tilgjengelig kunnskap og eventuelle innspill fra berørte fagmyndigheter.

6. Varsling, samarbeid og medvirkning

Planarbeidet vil gjennomføres med varsling og medvirkning i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Ved oppstart av planarbeidet varsles berørte grunneiere, festere, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter. Oppstart av planarbeidet kunngjøres på ordinær måte.

Aktuelle kommunale, regionale og statlige fagmyndigheter vil bli involvert innenfor sine respektive ansvarsområder. Dette gjelder blant annet myndigheter med ansvar for naturfare, sjøarealer, miljø, kulturmiljø, infrastruktur og samfunnssikkerhet.

Innspill som mottas ved varsel om planoppstart vil bli vurdert og kommentert som del av det videre planarbeidet.

Dersom det under planprosessen avdekkes problemstillinger som tilsier særskilt dialog med naboer, grunneiere eller fagmyndigheter, vil dette bli gjennomført før planforslaget ferdigstilles.

Behovet for ytterligere medvirkning vil bli vurdert fortløpende i samråd med Vågan kommune.

7. Konsekvensutredning

Planområdet er i kommunedelplan for Svolvær i hovedsak avsatt til boligbebyggelse, og foreslått boligformål og byggehøyder bygger i hovedsak på rammene i kommunedelplanen.

Planinitiativet omfatter imidlertid også tiltak i og langs sjøen, herunder brygge-/kaianlegg og båtplasser. Det skal derfor foretas en konkret vurdering av planarbeidet opp mot forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstillers foreløpige vurdering er at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning med planprogram. Endelig vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger avklares med Vågan kommune i forbindelse med oppstartsmøtet og dokumenteres i den videre planprosessen.

8. Oppsummering

Planarbeidet skal legge til rette for en helhetlig utvikling av Storøyveien 1 til boligformål med tilhørende utearealer, infrastruktur og sjørelaterte anlegg.

Prosjektet innebærer utvikling av et i dag ubebygget areal innenfor eksisterende byområde i Svolvær, hvor hoveddelen av arealet allerede er avsatt til boligformål i kommunedelplanen.

Gjennom planprosessen vil det særlig bli arbeidet videre med:

- bebyggelsens volum, høyder og arkitektoniske utforming,
- tilpasning til eksisterende boligbebyggelse og landskap,
- forholdet til sjøfronten og tiltak i sjø,
- adkomst, parkering og uteoppholdsarealer,
- grunnforhold og områdestabilitet,
- stormflo, havnivåstigning og øvrige ROS-forhold,
- natur- og miljøforhold,
- medvirkning og innspill fra berørte myndigheter, naboer og andre interesserte.

Med vennlig hilsen



Rådg.ing. MOSAND AS
Kurt-Arne Mosand
Kongsvatnveien 64
N-8300 Svolvær

Mobil: +47 90639730