



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	06.11.2023	087/23

1. gangsbehandling - Detaljregulering for Purkholmen nord - planid 307

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
06.09.2023	Vedlegg 3. Planbeskrivelse detaljregulering Purkholmen, 27.06.23	1725195
06.09.2023	Vedlegg 9. Analyse ferdsel i sjø, AIS sporing, 17.04.23	1725196
06.09.2023	Vedlegg 10. Notat vann, overvann og avløp, 28.03.23	1725197
06.09.2023	Vedlegg 11. Notat alternative energiløsninger, 27.03.23	1725198
06.09.2023	Vedlegg 12. Notat forhold til byplanen- formål og høyder, 02.03.22	1725199
06.09.2023	Vedlegg 13. Planinitiativ oppstart detaljregulering Purkholmen, 06.12.21	1725200
06.09.2023	Vedlegg 8. Analyse grunnforhold og områdestabilitet i sjø, 17.04.23	1725201
06.09.2023	Vedlegg 4. ROS analyse Purkholmen, 27.06.23	1725202
06.09.2023	Vedlegg 5. Uteromsplan, 01.06.23	1725203
06.09.2023	Vedlegg 6. Trafikkanalyse Detaljregulering Purkholmen nord, 23.06.23	1725204
06.09.2023	Vedlegg 7. Analyse flom, bølger og strømvurdering, 25.05.23	1725205
06.09.2023	Vedlegg 2. Bestemmelser detaljregulering Purkholmen, 27.06.23	1725206
20.10.2023	307_Purkholmen_Nord_plankart	1726080

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende:
Planforslag for Purkholmen nord sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for Purkholmen, PlanID.218, vedtatt 18.05.2015.

06.11.2023 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Med tillegg, foreslått av Magnus Struckmeyer, Miljøpartiet De Grønne
MPN ber om att utbygger till neste behandling legger fram en visuell presentasjon av tilltenkte utearealer inkludert lekeparker

Representanten Sissel Pedersen ba om å få sin habilitet vurdert som følge av å være medlem i innbyggerforening/velforening som har levert innspill i høringsprosessen knyttet til denne saken. Kommunedirektøren gav utvalget råd at Pedersen var inhabil i saken, dette med hjemmel i forvaltningsloven § 6, avsnittet om Andre særegne forhold". MPN vurderte Pedersen å være inhabil i saken, og hun fratrådte videre behandling av saken.

MDG fremmet tilleggsforslag: MPN ber om att utbygger till neste behandling legger fram en visuell presentasjon av tilltenkte utearealer inkludert lekeparker

Votering: Kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslag fra Magnus Struckmeyer enstemmig vedtatt.

MPN- 087/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Purkholmen nord sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for Purkholmen, PlanID.218, vedtatt 18.05.2015.

MPN ber om att utbygger till neste behandling legger fram en visuell presentasjon av tilltenkte utearealer inkludert lekeparker.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Kommunen har mottatt planforslag for tre nye boligblokker på Purkholmen. Dette som et alternativ til den tredje boligblokken med samme formspråk som de to boligblokkene som nylig ble ferdigstilt. Intensjonen er å gi Purkholmen en tydeligere arkitektonisk avslutning fremfor en repetitiv uavsluttet «rekke». Kvaliteter som lekearealer, offentlig kaipromenade, teknisk infrastruktur, småbåthavn, bedre utnyttelse av plass og økt bokvalitet er kriterier som vektlegges i dette prosjektet.

Planområdet befinner seg i nytt boligområde på Vorsetøya. Langsiktig strategi i henhold til kommunedelplan Svolvær er å transformere Vorsetøya fra industri til bolig.

Viktige problemstillinger i planen er følgende:

- Byggehøyder og hensyn til byggeskikk og eksisterende/planlagt bebyggelse
- Hensyn til Havn, industri, kommunalt kaianlegg og ferdsel i sjø
- Tiltak i sjø mtp. forurensing av sjøbunn
- Tilpasning av ny bebyggelse til forventet havnivåstigning

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges planforslaget frem til politisk behandling.



Figur 1 - Plassering av planområdet i Svolvær

Tidslinje:

01.04.22	Oppstartsmøte
14.09.22	Kunngjøringsvarsel om oppstart
27.06.23	Mottatt planforslag

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

Fagavdelingen har imøtekommet det reviderte planinitiativet med dialog og oppstartsmøte med forslagsstiller, men mener at revidert planinitiativ ikke er i tråd med kommunedelplan Svolvær (2000) – byplanen. Forslagsstiller har gjort betydelig nedjusteringer av høyde på bygningene, men utvidelsen av byggeformålet ut over formåls grensene i byplanen er det samme som i opprinnelig planinitiativ og høydene utfordrer fortsatt byplanens retningslinjer. Det ble derfor enighet i oppstartsmøte den 28.02.22 om at forslagsstiller skulle redegjøre konkret for forholdet til byplanen når det gjelder formåls grenser og høyder, i et notat som legges med i sak som fremmes til MPN.

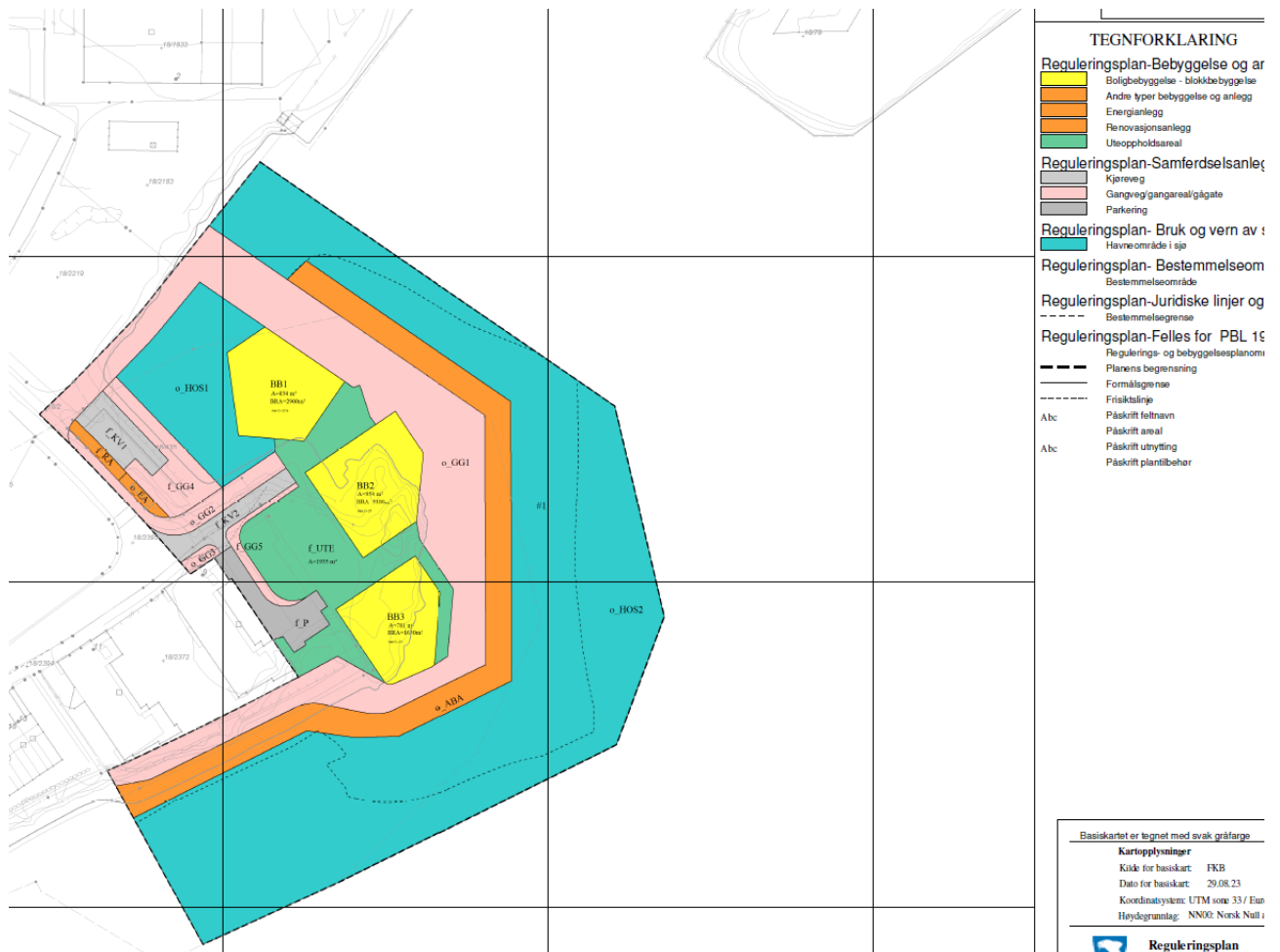
På bakgrunn av at revidert planinitiativ fortsatt utfordret rammene i byplanen og kommunestyrets vedtak 039/21, ble saken forelagt til politisk avklaring.

MPN vedtok følgende i sak: 036/22 Vedtak: Det gis samtykke til planoppstart for revidert planinitiativ for oppstart av detaljregulering Purkholmen nord, Svolvær, av 06.12.21. MPN ønsker å signalisere at prosjektet i størst mulig grad holder seg innenfor byplanens rammer

Planforslaget er fremmet av Asplan Viak AS på vegne av Cetho Eiendom AS og består av følgende dokumenter:

- 1. Plankart Purkholmen nord
- 2. Bestemmelser detaljregulering Purkholmen
- 3. Planbeskrivelse detaljregulering Purkholmen
- 4. ROS analyse Purkholmen
- 5. Utomhusplan
- 6. Trafikkanalyse Detaljregulering Purkholmen nord

- 7. Analyse flom, bølger og strømvurdering
- 8. Analyse grunnforhold og områdestabilitet i sjø
- 9. Analyse ferdsel i sjø
- 10. Notat vann, overvann og avløp
- 11. Notat alternative energiløsninger
- 12. Notat forhold til byplanen- forhold og høyder
- 13. Planinitiativ oppstart detaljregulering Purkholmen



Figur 2 - Plankart, planforslag 12.09.2023

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene Gnr. 18 bnr. 435, 2395, 2394 og 2.

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

Kommunedelplan Svolvær, 27.01.2020

Høydebestemmelse:

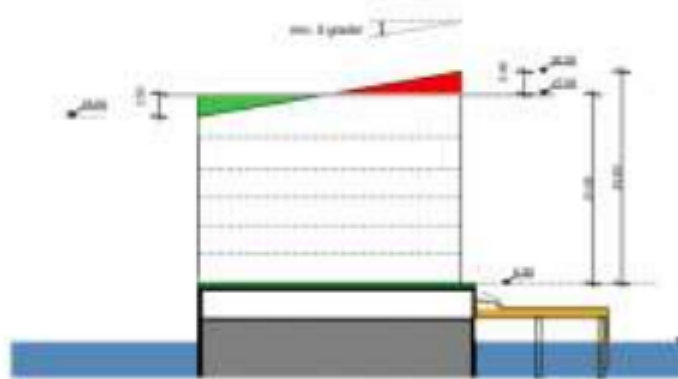
Kommunedelplan Svolvær fastsetter byggehøyde i de ulike områdene. I vedtatt byplan på et område vest for Purkholmen, er det avsatt et område med høyere bebyggelse. For Purkholmen er det anbefalt maksimal gesimshøyde på 17 meter og maksimal mønehøyde på 21 meter. Retningslinjene er ikke juridisk bindende.

Planforslaget legger opp til etablering av inntil 80 boenheter og et samlet areal på 7100m² BRA + parkering, mot 90 boenheter og et samlet areal på 9500 m² BRA + parkering som var foreslått i opprinnelig planinitiativ. Maks gesimshøyde/mønehøyde fra retningslinjer i byplan er 17m (21m) for felt K4.21. Byplanens vedlegg B sier følgende om retningslinjer for områder og arealformål: «Retningslinjene legger føringer for byggehøyde og arealutnyttelse i alle plan- og byggesaker. Det kan gjøres nærmere vurderinger av disse forholdene ved detaljregulering, både i form av høyere og lavere byggehøyder/arealutnyttelse. Der høyder er oppført i parentes er det å forstå som gesimshøyden på en inntrukket etasje.

Innenfor de områdene det tillates bebyggelse med gesimshøyde over 30 meter skal det være en avstand mellom byggene på minst 150 meter om ikke annet er fastsatt i felles reguleringsplan. Dersom utnyttelsesgrad / byggehøyde ikke er oppgitt i vedlegg B er det gjeldene reguleringsplan som fastsetter dette.»

Det beskrives i planinitiativet at: «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.»

Med ønske om å utforme noe variasjon i utformingen er det foreslått at møne økes med 2,5 m over maksimal tillatt høyde, samtidig som at laveste gesimshøyde senkes 2,5 m under maksimal høyde for å stimulere noe variasjon (Se figur 3). Forslaget bevarer siktsonen mot kirken fra innseilingen fra ulik størrelse på båt, noe som opprinnelig lå i byplan for Svolvær. Planforslaget legger til rette for høyere bebyggelse enn det som er fastsatt gjennom Kommunedelplan Svolvær.



Figur 3 Illustrasjonen beskriver gesimshøyde som overskrider maksimalhøyde med 2,5 m, men også laveste gesims som er 2,5 m under maksimal høyde.

Reguleringsplan Purkholmen, av 18.05.2015

I reguleringsplanen som ble vedtatt 18.05.15 legges det 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 og felles park for lek og rekreasjon.

Krav i gjeldende plan om terrenghøyder og sikringsmur langs sjø strider imot ønsket om å danne en attraktiv fasade mot havnepromenaden. Ønsket om å skape en differensiert relasjon til sjøen, med hardfør vegg mot sterk sjø i sør, samt nærkontakt og mykere overgang med etablering av kaier og kontaktpunkt mot sjøen mot nord/ nordvest. Det er ikke registrert noen kulturminner i tilknytning til planområdet.

Kvaliteter som nærhet til sjø, sentral beliggenhet og gode sol- og utsiktsforhold er verdier som bidrar til å komplettere Purkholmen som bydel i Svolvær. Planområdet ligger ved innseilingen til Svolvær, og er utsatt for bølger og stormflo fra Vestfjorden. 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.

Reguleringsplan av 18.05.2018 vil bli delvis erstattet av ny reguleringsplan.

Innkommne merknader til planoppstart

Asplan Viak har varslet oppstart, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Det kom in totalt 13 uttalelser. Disse er i hovedtrekk gjengitt under:

1. Fiskeridirektoratet, 28.09.22

Miljødirektoratet har registrert skjellsandforekomst 280 m sør for planområdet. Denne er

viktig for fisk og sjødyr. For småbåthavn gjelder derfor følgende råd. Det anlegges fast dekke og sedimentkummer hvis båttopplag, opptak og utsetting av båter skal skje. Tidevann og strøm må ikke begrenses, vannsirkulasjon må sikres. Tilrettelegging for oppsamling av miljøfarlig avfall må være på plass.

Forslagstiller kommentar: Småbåthavn er tatt ut av planforslaget. Det stilles krav om undersøkelse og sikring mot forurensning ved tiltak i sjø; miljøundersøkelse og tiltaksplan.

Fagavdelingens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

2. Avinor, 30.09.22

Planforslaget kommer ikke i konflikt med den koniske flaten/hinderflaten. Kraner må merkes ihht. regelverket. Planområdet er ikke berørt av bygge restriksjoner for flynavigasjonsanlegg. Planområdet inngår ikke i flystøysone.

3. Kystverket, 27.09.22

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 10 k).

Kommunen må utarbeide ROS analyse med fokus på: 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. Kommunen bør kartlegge støy fra skipstrafikken for å unngå konflikt med boligene. Småbåthavn vil medføre mer kompleks trafikk i området. Kommunen bør vurdere om småbåthavn vil komme i konflikt med farleder.

Forslagstillers kommentar: 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, konsekvenser for havnevirksomhet, ferdsel i sjø og omkringliggende eiendom, konsekvenser for småbåthavn og kai, forurensning samt grunnundersøkelser.

Fagavdelingens kommentar: Forslagstiller har gjennomført nødvendige undersøkelser. Disse er vedlagt saksfremlegg til behandling.

4. UiT, 04.10.22

Ingen merknader

5. NVE, 20.09.2022

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal den sendes til NVE under offentlig ettersyn.

6. Statens vegvesen, 06.10.22

Ingen merknader.

7. Elmea AS, 14.10.22

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.

8. Statsforvalteren i Nordland, 14.10.22

Planen er i stor grad i strid med Byplanen pga areal utenfor formåls grensen. Støtter

kommunens administrasjons vurdering av at samlet volum her 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

Forslagstillers kommentar: 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.

Fagavdelingens kommentar: Planinitiativet ble lagt frem til politisk behandling sak MPN-036/22. Kommunens planutvalg har i oppstartsfasen fattet følgende vedtak: «Det gis samtykke til planoppstart for revidert planinitiativ for oppstart av detaljregulering Purkholmen Nord. MPN ønsker å signalisere at prosjektet i størst mulig grad holder seg innenfor byplanens rammer.»

Forslagstiller beskriver konsekvenser for barn og unges interesser. Forslagstiller beskriver trafiksikkerhet langs skolevei, samt uteoppholdsareal. Vurdering av havnivåstigning og bølgepågang er lagt ved.

9. Pål Arntzen, Blåtind boliger

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

Forslagstillers kommentar: 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 kvalitets økning 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.

Fagavdelingens kommentar: Forslagstiller har kommentert innspillet tilstrekkelig.

10. Sametinget, 18.10.22

Ingen merknader

11. Vågan Havnevesen, 21.10.22

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.

Forslagstillers kommentar: 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.

Fagavdelingens kommentar: Fagavdelingen ønsker innspill fra Havnevesenet og industribedrift «King Oscar». Planforslaget skal ikke påvirke bedriftens produksjon eller kommunens muligheter til å bruke kaianlegget. Problemstilling kan være støy samt adkomst fra sjø og land.

12. Sameiet Sjøsiden, 28.10.22

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 bygges

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 blir minst mulig belastning for beboere.

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.

Forslagstillers kommentar: Foreslått bebyggelse vil ikke bli så mye mer dominerende enn regulert løsning sett fra Sjø siden, 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 er allerede godkjent i gjeldende plan og byggesak. En mer effektiv bruk av denne plassen vurderes som en god løsning i ny plan.

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.

Fagavdelingens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

13. Nordland Fylkeskommune, 22.09.22

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. 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.

Forslagstillers kommentar: 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. Alternativet er da å bygge i tråd med gjeldende plan. 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, stormflo, havnevirksomhet og ferdsel i sjø er utredet i planarbeidet.

Fagavdelingens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Kommunens faglige vurdering

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-3 skal Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private

forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Stabilitet i grunnen

Det ble utført grunnundersøkelser i sjøbunnen ved Vorsetøya som ligger sydøst for Purkholmen i 2017, mens i 2021 ble det utført grunnundersøkelser i sjøbunnen øst for Vorsetøya. Ettersom begge undersøkelsene ble utført i nærområdet til reguleringsforslaget for Purkholmen, er det stor sannsynlighet for at løsmassene på sjøbunnen er av samme konsistens og tykkelse som ved Vorsetøya, og blir derfor ikke nødvendig å gjennomføre ny kontroll av sjøbunnen. Likevel anbefales det at det utføres en stabilitetskontroll ved detaljprosjekteringen.

Naturfare

Planområdet ligger ikke i aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Området ligger under marin grense. Ifølge løsmassekart består berggrunnen av bart fjell og stedvis tynt løsmassedekke. Det ble tidligere i forbindelse med utbygging av Purkholmen gjennomført grunnundersøkelse. Det ble ikke funnet leire i grunnen.

Forurensing og støy

Planforslaget legger til rette for nye boliger. Området ved Vorsetøya inneholder veg og industribedrifter som potensielt kan være støykilder. Planområdet er lokalisert i avstand fra Vorsetøyveien. Eksisterende industribedrifter vurderes ikke som vesentlige støykilder.

Svolvær Havn er sterk forurenset. Det har tidligere blitt gjennomført målinger, der det ble påvist sterkt forurenset sjøgrunn. Dette er problematisk når det planlegges tiltak i sjø. Foreliggende planforslag legger til rette for utfylling i sjø. Det skal derfor gjennomføres tiltak som skal hindre og begrense spredning av sediment. Tiltak i sjø behandles av Statsforvalteren etter forurensningsloven.

Stormflo og havnivåstigning

Planområdet ligger lavt og i aktsomhetssone havnivåstigning og stormflo. Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare som følge av dette, PBL § 28-1.

Det er utført vurdering av stormfare fra sjø ved Purkholmen i Svolvær, samt en strømningsstudie som ble utført for å undersøke forandringer av strømfeltet i området på grunn av fylling i sjøen. Rapport er vedlagt.

Følgende tiltak anbefales ut ifra analysene som ble utført 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.
- Ut ifra bølgeberegningene, fremkommer det at de høyeste bølgene som har innvirkning på området er vindsjøbølger fra retning sør (180 grader) som faller sammen med rådende vindretningen. Noe som kan føre til at ekstreme vindsjøbølger og dimensjonerende stormflo kan forekomme samtidig.
- Purkholmen er utsatt for dønningsbølger med markant bølgehøyde med returperiode på 200 år. Hs,200 = 0,70 m fra retning sørvest (240 grader).
- Fra sikkerhetsklasse F2 anbefales det å bygge gulv nivået til leilighetsbygninger på minst +4,8 m over NN2000. Minimumsavstand til vannkanten anbefales til 6,0 m.

Leilighetene bygges vanntett opp mot +3,8 m over NN2000.

- Nedkjøring til parkeringskjelleren under leilighetene kan etableres på nivå +3,8 m over NN2000.
- Bygningene er kvalifisert som tunge nok til å ikke flyte under stigende vann under flom. Kjelleren må være godt nok rustet til å håndtere vanntrykk fra undersiden.
- Park/friluftsområdet 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.
- Ut ifra foreløpig situasjonsplan som viser leilighetsbygg, park og promenade, fra kotehøyde +6,5 m, 3,8 m, 5,5 m over NN2000. Vil de være skjermet mot dimensjonerende stormflo og bølger.
- Det blir heller ingen betydelige endringer i strømfeltet på grunn av planlagt fylling i sjøen ut ifra strømningsanalyse av området.

Det sørligste bygget er mest utsatt for flom, stormflo og bølger. Hoved- utganger og nødutganger stiller strengere krav til tillatt overskyllingsrate enn det som er anvendt i bygningskroppen (10l/s/m) Slike utganger bør derfor plasseres lengst mulig unna sjøen, altså Nord- eller Vestvendt. Det kan vurderes om det kan plasseres innganger på Sør-Vest siden, men det må vurderes om det er behov for flomdempende tiltak.

Ferdsel i sjø

Svolvær Havn er statlig fiskerihavn. Innseiling til Svolvær er del av hovedled. Havn i Svolvær viser stor aktivitet. Svolvær vestre havn er spesielt viktig for persontransport (hurtigruten, hurtigbåt), fiskeflåten, industri og godstransport.

Kommunal kai ved «King Oscar» er i drift. Planen må ikke hindre funksjonen. Det skal tas hensyn til manøvreringsareal.

Planforslaget vurderes ikke å være til hinder for båttrafikk. JF Vedlegg 9 «analyse ferdsel i sjø» Via Kystinfo Kystverket er det registrert fartøyer som seiler til og fra Svolvær Havn fra tidsperioden 01.04.2023 til 11.04.2023. I den gitte tidsperioden var det registrert 125 fartøy som passerte Purkholmen, men kun ett skip har gått til og fra nabokaien gnr. 18, bnr. 1602. Planlagt utbygging vurderes å ikke påvirke farled og ferdsel i havna.

Planforslaget sendes til Kystverket og Vågan Havnevesen til uttalelse.

Byrom

Store offentlige rom som et resultat av at bebyggelsen ikke har private uterom på bakkeplan. Det sørøstligste bygget er foreslått å være på tre etasjer. Et bevisst valg for å ivareta lav bebyggelse mot sjøen, og gradvis trappe opp høyden mot vest på 5 og 6 etg. Plasseringen av boligfeltet på Purkholmen gir området et mer helhetlig og variert uttrykk. På Purkholmen øst og nord planlegges det en steinfylling på mindre enn 40 m ut på sjøbunnen som skal

fungere som er barriere mot havnivå NN2000. Ny reguleringsplan viser at Purkholmen ikke kommer i konflikt med skip som skal til og fra Svolvær til kaien ved gnr. 18 bnr. 1608 «King Oscar».

Naturmangfold

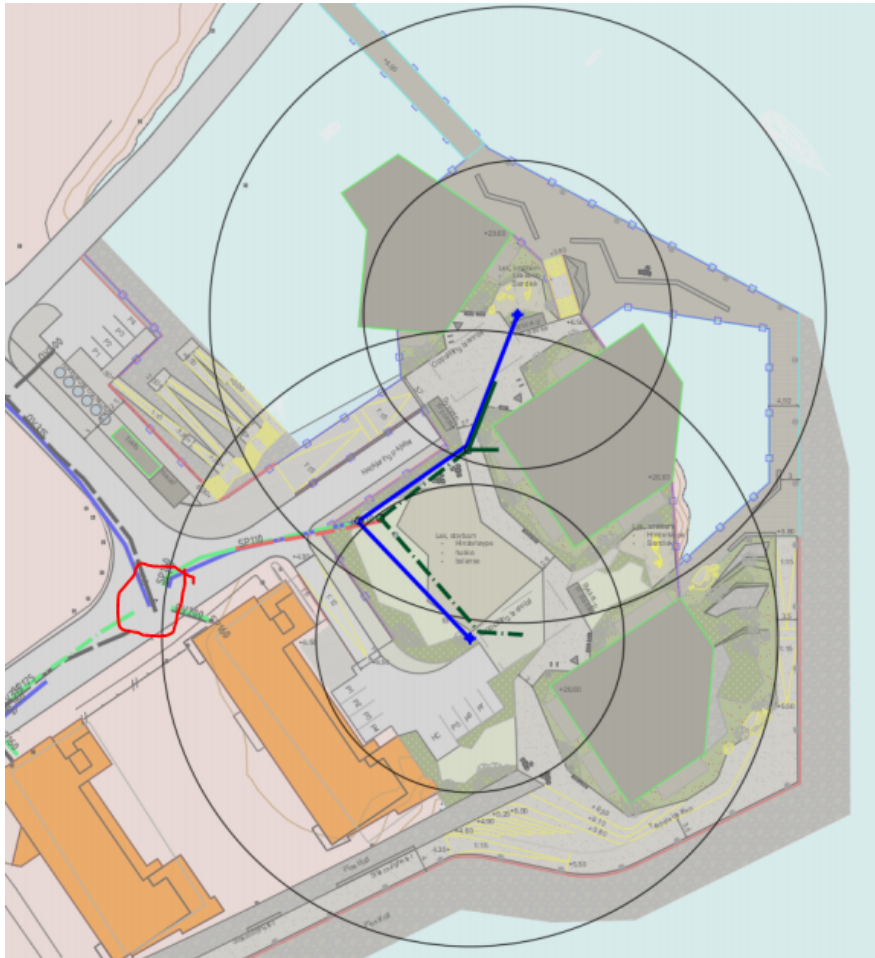
Utenfor planområdet er det registrert store områder med skjellsand. Dette er angitt som «svært viktig naturtype». Ettersom dette er utenfor eiendoms- og plangrensen, ansees ikke dette å sette premisser for planområdet. (Se figur 2).



Figur 4 Illustrasjon som viser skjellsand.

Utendørs forsyning av slokkevann:

Kum 203 er den nærmeste plasserte vannforsyningen med brannuttak. De tre boligblokkene er plassert utenfor 50 meters rekkevidde. Slokkevannskapasiteten må være minst 50 l/s fordelt på minst to uttak i dette tilfellet. Med dagens situasjon oppfyller ikke disse kravene i TEK-17, og må oppdimensjoneres for å opprettholde kravet om 50 l/s.



Figur 5 Eksisterende vannuttak markert med rød sirkel og foreslåtte brannvannsuttak.

Spillvann:

Den eksisterende stikkledning for blokk 3 er SP DN110. Etersom det blir et større antall boenheter på Purkholmen, forventes det 3,96 l/s noe som vil kreve en oppgradering til minimum DN140. Ved kum 203 finnes eksisterende DN400 på Vorsetøyveien som må oppgraderes for å ta unna dimensjonert spillvann.

Overvann:

Vågan kommune krever at overvann løses lokal. Overvann skal i utgangspunktet ikke ledes til det kommunale avløpsnettet. Ifølge forslagstiller skal overvann renne ut i sjøen, og må være entydig fall fra byggene. Promenaden må ikke være til hinder for dette. Overvannsledning DN500 lokalisert nord i Vorsetøyveien ved kum 201 og 202 må forlenges forbi planlagt fylling.



Figur 6 Eksisterende overvannsledning DN500 må forlenges.

Sprinkelanlegg:

Til de fleste nye leilighetsbygg har myndighetene innført krav om sprinkelanlegg. Dette gjelder de kommende boligblokkene på Purkholmen.

Parkering:

Parkering løses i tråd med kommunedelplanens bestemmelser § 22.1.

P-lokket til alle tre bygg skal plasseres på kotehøyde 6,55m. Det er planlagt at 50% av parkeringskjelleren er tilrettelagt ladepunkt, og at 10 % er tilrettelagt funksjonsnedsatte. Det er utstyrt en stikkledning AF DN110, som er dimensjonert for å kunne ta unna vann fra parkeringskjeller.

Barn og unges interesse:

Veien langs Vorsetøyveien og Sivert Nilsen gate er skolevei. For at det skal oppfylles trygg skolevei, er det nødvendig å gjennomføre følgende tiltak:

- Gangfelt på Avisgata
- Fortau på østre side av Lofotgata mellom Avisgata og Brugata
- Fortau på venstre side av Lofotgata i krysset hvor Lofotgata møter Brugata.

Fordeling av ansvar for gjennomføring av nødvendige tiltak også utenfor planområdet bør løses gjennom utbyggingsavtale.

Uteområdet mellom byggene er godt egnet for rekreasjon og som lekearealer. Minimum 40 % av uteoppholdsareal skal ha direkte sollys i 4 timer ved jevndøgn. Det skal være etablert universelt utformet tilkomst til arealet.

Det er avsatt areal til felles uteoppholdsareal markert som «f_UTE», (se figur 7). Areal har en størrelse på ca. 1935 m² og skal opparbeides og tilrettelegges for lek, oppholdsareal, takoverdekket sykkelparkering og oppstillingsplass for brannbil. Plassering av uteoppholdsareal slik som foreslått vurderes som gunstig i forhold til solforhold og trafiksikkerhet.

Trafikk:

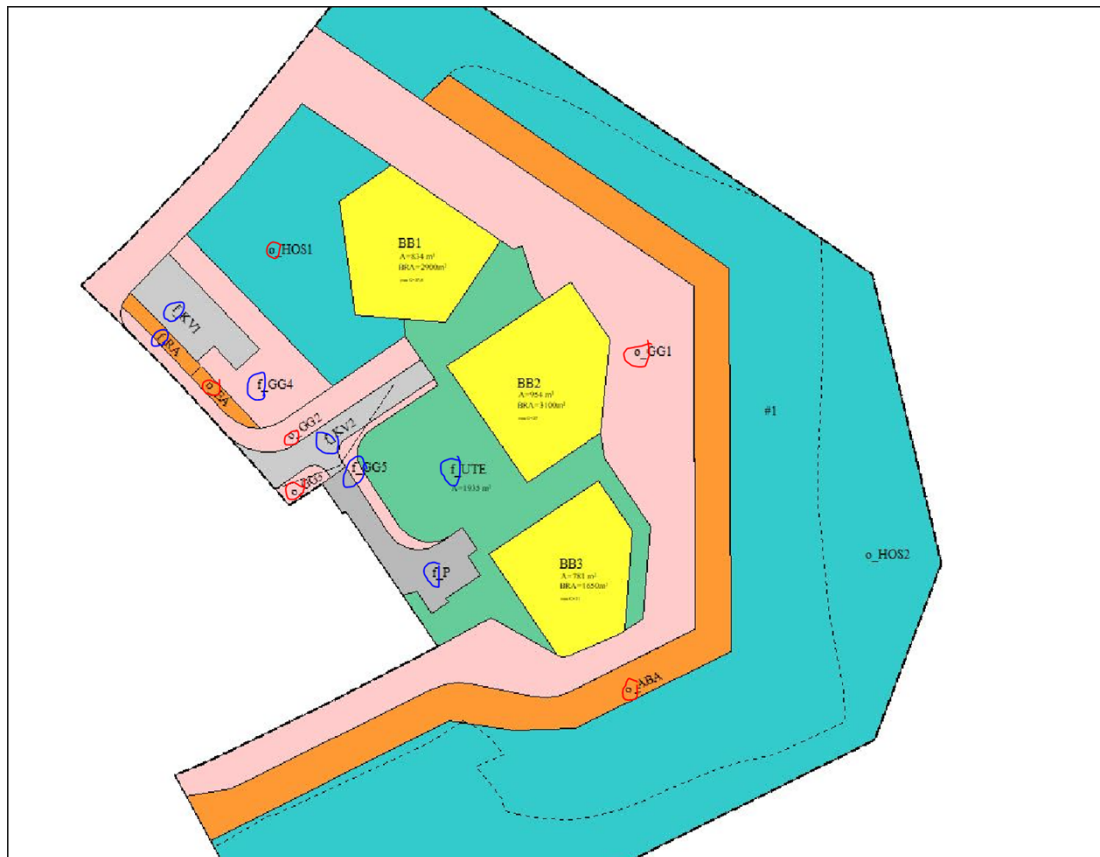
Adkomst til Purkholmen skjer via Vorsetøyveien. Den har god kapasitet for biler, samt at det er regulert fortau på begge sider fra Svolvær sentrum via Vorsetøyveien og helt til

planområdet. Mesteparten av fortauet på østsiden av Vorsetøyveien er allerede etablert.

Plankart og bestemmelser:

Offentlige plasser, (markert med røde sirkler i figur 7). Kommunen står ansvarlig for vedlikehold og drift.

Fellesområder (markert med blå sirkler). Felles uteoppholdsareal primært for boende og besøkende av Purkholmen nord.



Figur 7

Byggehøyde

Foreslått byggehøyde i et av feltene er i strid med maksimal byggehøyde som er fastsatt i kommunedelplan Svolvær. Foreslått byggehøyde i felt BB1 overstiger tillatt byggehøyde med ca. 2,5 meter. Mønehøyde overskrider med 2,5 m på den ene siden, men er skråstilt og har en mønehøyde som er 2,5 m under maksimalt tillatt byggehøyde på motsatt side av bygget.

Utvidelsen med tre nye boligblokker med varierende høyder vil være med på å skape et urbant preg, og en tydeligere arkitektonisk avslutning. Tre boligblokker som spiller på variasjon fra eksisterende bebyggelse og et interessant formspråk seg imellom.

Det vises til sol-/skyggediagram og vedlagte illustrasjoner. Disse viser at plassering av ny bebyggelse og byggehøyde ikke påvirker solforhold og utsikt for eksisterende boligblokker, eksisterende uteoppholdsareal eller planlagt boligbebyggelse og planlagt uteoppholdsareal.

Fagavdelingen ønsker innspill.



Figur 8 - Illustrasjon, fotomontasje som viser planlagt prosjekt (i midten) og tidligere vedtatt regulerings (til høyre)

Konklusjon

Planforslaget er i strid med kommunedelplan når det gjelder byggehøyde på ett av byggene (BB1) og utvidelse av byggegrunn innenfor areal som i kommedelplan Svolvær er avsatt til havneområde i sjø. Byggehøyden i dette området vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for omgivelsen mtp. sol, skygge, utsikt, uteoppholdsareal.

Fagavdelingens innspill til planforslaget: Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Adrian Højfeldt
Arealplanlegger