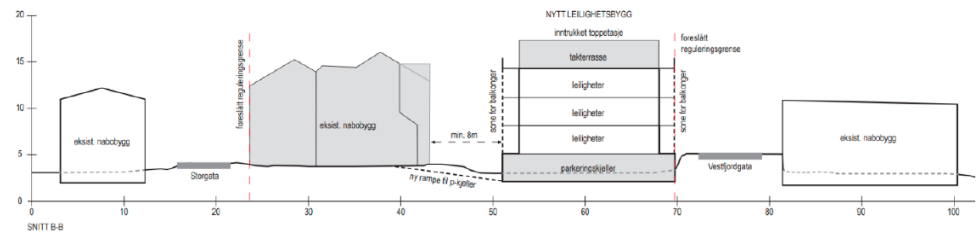
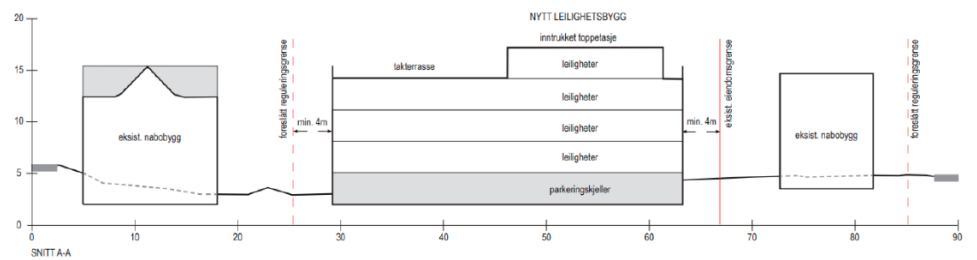


REFERAT FRA OPPSTARTSKONFERANSE

| | |
|--|---|
| Planens navn | Detaljregulering Vestfjordgata 69, PlanID.326 |
| Konferanse- dato | 26.04.2023 |
| Møtedeltakere | Forslagstiller: Bolig For Folket Prosjekt AS Plankonsulent: Asplan Viak Vågan kommune, planavdeling |
| GNR/BNR | 18/113 og 18/524 |
| Planens formål | Ny boligblokk med mindre ca. 20 leiligheter a 30-70 m2. Eksisterende enebolig rives. Parkering i underetasje med adkomst fra Storgata over 18/350. 3 eller 4 etasjer leiligheter. |
| Dokumenter (illustrasjoner, skisser ol.) |  <p>Figur 1 - Vestfjordgata, Google maps</p>  <p>Figur 2 - Vestfjordgata, Google maps</p> |



Figur 3 - Snitt, Planinitiativ, øst-vest



Figur 4 - Snitt, Planinitiativ, nord/sør

Oversiktskart



Figur 5 - Plassering i Svolvær



Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

| | |
|-------------------------|---------------|
| Kommuneplanens arealdel | Ikke relevant |
|-------------------------|---------------|

| | |
|---|--|
| Kommunedelplan | Kommunedelplan Svolvær vedtatt 27.01.2020 |
| Reguleringsplaner | Området er regulert. Det gjelder reguleringsplan for Deler av Svolvær, vedtatt 15.05.1990. Gjeldende reguleringsplan er en detaljplan, jf. PBL § 12-3. Det foreligger ingen områdeplan, jf. PBL § 12-2. |
| Føringer (statlige, regionale og kommunale) | Gjeldende plangrunnlaget for området: - Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 Andre regionale og statlige føringer: - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 - Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 - Universell utforming, i teknisk forskrift - Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 - Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - Fylkesplan 2013 – 2025 - Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 - Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025 |
| Pågående planarbeid | Kommuneplanens arealdel planlegges rullert i neste kommunestyret periode. |

Plantype

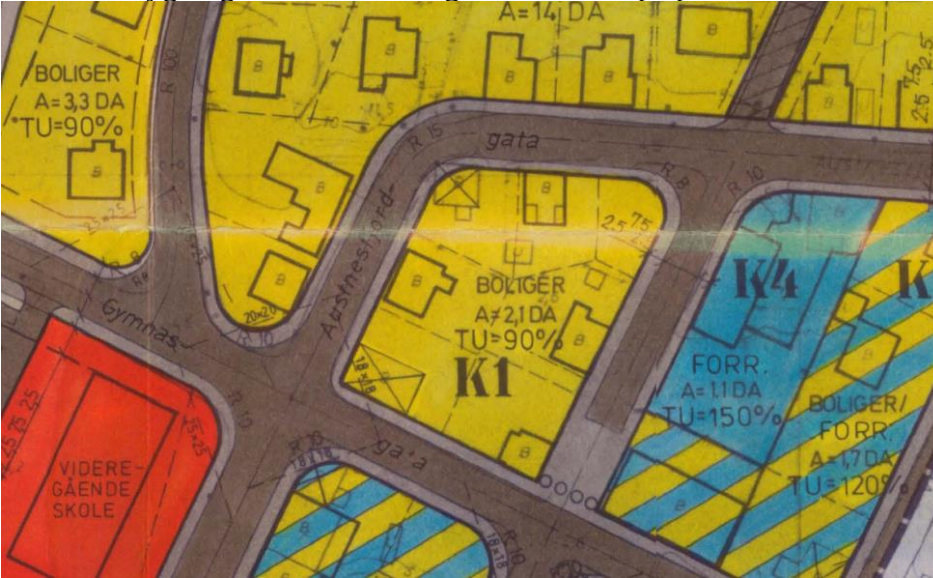
| | |
|------------------|--|
| Områderegulering | Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevis avklaringer av arealbruken, PBL § 12-2. |
| Detaljregulering | Detaljregulering brukes 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 PBL § 12-3. |


| | |
|--------------------|--|
| Reguleringsendring | Reguleringsendring jf. PBL § 12-14, første ledd «For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.» |
|--------------------|--|

Planens avgrensning

| | |
|--|---------------------------------------|
| Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet | Ikke relevant |
| Planen vil erstatte deler av følgende planer | Deler av Svolvær, vedtatt 15.05.1990. |
| Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder | Ikke relevant |


Planendring


| | |
|---|--|
| <p>Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål</p> | <p>Eiendommen er <u>regulert</u> til kombinert formål bolig og forretning (K5) med 2-3 etasjer, TU=120%. Bygninger langs Vestfjordgata plasseres inntil formåls/tomtegrense. Tilpasset møneretning og takvinkel kan kreves av bygningsrådet. Plassering slik som vist på plankart.</p>  <p>Figur 8 - Eldre reguleringsplan for Deler av Svolvær, PlanID.48, utsnitt</p> <p>Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i KDP Svolvær, S4.33, hensynssone landskap H550-3 (Vestfjordgata), hensynssone Håvikgård og Bakeritomt H570-20. Retningslinjer gir noen føringer for dette kvartalet – gesimshøyde maks 14 meter, mønehøyde maks.17 meter. Høyden måles over planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. TEK 17 § 6-2.</p> |
|---|--|

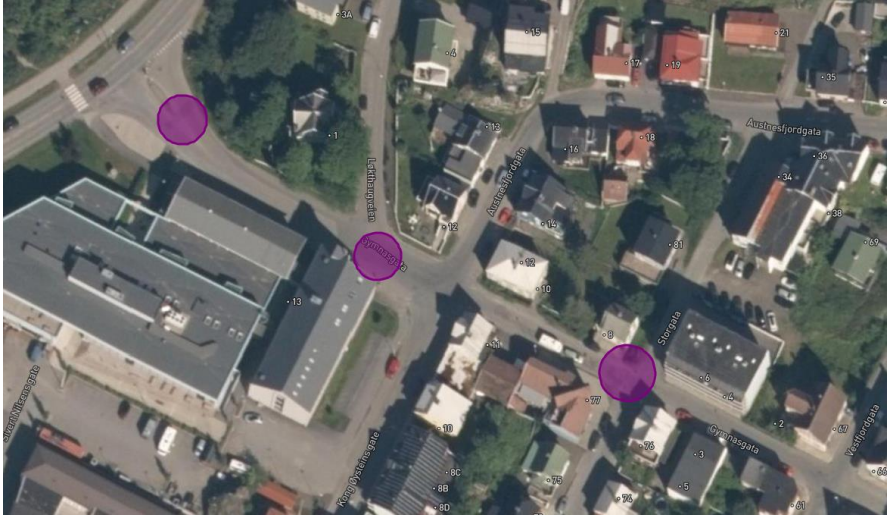
| | |
|---|---|
| |  |
| <p>Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål</p> | <p>Figur 9 - Kommunedelplan Svolvær, PlanID.295, utsnitt</p> <p>I planinitiativet beskrives det et større grunnflate og høyere utnyttingsgrad % BRA enn reguleringsplan for Deler av Svolvær. KDP Svolvær åpner for bebyggelse inntil gesimshøyde 14 meter/mønehøyde 17 meter over gj.planert terreng.</p> |

Viktige utredningsbehov/dokumentasjon som skal legges ved planforslaget

| | |
|--------------------------------|---|
| <p>Planfaglige vurderinger</p> | <p><u>Arkitektonisk kvalitet (estetisk utforming, visuelle kvaliteter og utforming)</u> Ta hensyn til bygde omgivelse og landskap, ta hensyn til visuelle kvaliteter, som samspill mellom volum og høyder, fasadeuttrykk osv., integrere visuelle kvaliteter, funksjonalitet, universell utforming. Bestemmelser og dokumentasjonskrav KDP Svolvær § 6</p> <p><u>Viktige siktlinjer</u> Vestfjordgata til Svolværgeita, Blåtind, Fløya Viktige siktlinjer, KDP Svolvær § 6. Dokumentasjonskrav § 6.</p>  <p>Figur 10 - Vestfjordgata, Håvikgård og Bakeritomt, google maps</p> <p><u>Kulturmiljø</u> For ny bebyggelse i nærheten av kulturminner, skal det redegjøres for hvordan tiltaket er tenkt tilpasset eksisterende bebyggelse og kulturminner, KDP Svolvær § 20. Vestfjordgata 66, bakeritomten og Vestfjordgata 67, Håvikgården i umiddelbar nærhet til planområdet.</p> |
|--------------------------------|---|

| | |
|---|---|
| | <p><u>Bokvalitet</u> Samlebegrep for integrering av uteoppholdsarealer, estetikk, boligtyper, lys-/solforhold, trafikksikkerhet, tilgjengelighet for alle, uteoppholdsareal osv.</p> |
| Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | <p>Planen berører ikke dyrkbar eller dyrka jord, beite eller skogbruk. Planen vil ikke medføre konsekvenser for landbruk eller jordvern.</p> |
| Naturmangfold §§ 8-12 vurderinger og vannforskriften § 12 | <p><u>Naturtype og arter</u> Det er ikke registrert naturverdier i området, naturbase og artsdatabanken.</p> <p>Eiendommen har større ubebygde arealer og vegetasjon. Nedbygging av naturlig vegetasjon er alltid en ulempe.</p>  <p>Figur 11 - Eiendom gbn 18/524 og 18/113</p> <p><u>Landskap</u> Svært bølgeeksponert småkupert kystslettelandskap på ytre kyst med tettsted. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet, NiN landskapstyper, artsdatabanken.</p> <p><u>Vannforskriften</u> Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, i samsvar med klassifiseringen i vedlegg V og miljøkvalitetsstandardene i vedlegg VIII, § 4.</p> <p>Det er ingen vannforekomst innenfor planområdet. VA-anlegg utføres i henhold til dagens standard. Kapasitet av det kommunale anlegget undersøkes, Vågan Vann- og avløp.</p> |
| Klima og miljø | <p><u>Miljø og forurensning – forurensning på land og i sjø, nye kilder til forurensning, deponier osv.</u> Det er ikke registrert forurenset grunn, Miljøstatus.</p> <p><u>Utslipp og klimagasser, konsekvenser for karbonrike arealer</u> Planen skal gjøre rede for følgende temaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Mobilitet</i> – Gang-/sykkelvennlig, tilgang til service og rekreasjon, tilgang til kollektiv, innovasjon innen mobilitet - <i>Arealbruk</i> – Karbonrike arealer, attraktive uteområder, høy |

| | |
|--|---|
| | <p>befolkningstetthet, Innovasjon og fellesområder, innovasjon arealbruksendring</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Energi</i> – Energieffektive bygg, lavutslipp energi forsyning, lavutslipp i anleggsfasen - <i>Materialer</i> – Gjenbruk, avfalls- og massehåndtering byggeplass |
| <p>Kulturlandskap og kulturminner</p> | <p><u>Kommunedelplan Svolvær, hensynssone kulturmiljø H 570-20</u> Vestfjordgata 66, bakeritomten - Tidl. Bakeri, bygd i 1920, murhus, Del av tidlig bebyggelse i sentrum, karakteristisk fasade.</p> <p>Vestfjordgata 67, Håvikgården i umiddelbar nærhet til planområdet - Bolighus, forretning, trekonstruksjon, ca. 1920, Karakteristisk og spesiell fasade.</p> <p>For ny bebyggelse i nærheten av kulturminner, skal det redegjøres for hvordan tiltaket er tenkt tilpasset eksisterende bebyggelse og kulturminner, KDP Svolvær § 20.</p> <p><u>KML – automatisk fredete kulturminner</u> Det er ikke registrert kulturminner eller automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Det gjelder generell undersøkelsesplikt, KML § 9. Dette innebærer at fylkeskommunen/ Sametinget skal motta arealplaner og søknader om enkelttiltak, for så å avgi uttalelse om disse vil virke inn på et automatisk fredet kulturminne</p> |
| <p>Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse</p> | <p><u>Naturfare</u> Planområdet ligger <u>ikke</u> innfor aktsomhetsområde steinsprang og snøskred, jord- eller flomskred.</p> <p>Planområdet ligger lavt i terrenget og dermed under fremtidig havnivå, Kartverket se havnivå. Eiendommen ligger delvis 3 meter NN200. Kommunedelplan Svolvær stiller krav til boligbebyggelse, F2, lavest gulvnivå 4 meter over NN2000. Parkeringskjeller, inngår i F2, og utformes og dimensjonere slik at det tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader.</p>  <p>Figur 12 - Havnivå år 2090, 200 års-flo som gjelder for F2 – boligbebyggelse</p> |

| | |
|---|--|
| | <p><u>Kvikkleir</u> Planområdet ligger under marin grense. Fare for kvikkleireskred anses som svært liten. Grunnen består av bart fjell, terrenget har ingen helning.</p> <p><u>Trafikksikkerhet</u> Det skal gjøres rede for hvordan tiltaket vil påvirke trafikksikkerhet og spesielt mye trafikanters sikkerhet, fra E10 og Aust-Lofoten-VGS til planområdet. Adkomst og eventuelle trafikksikkerhetstiltak skal være i tråd med kommunens Oppgradering av Storgata. Avklares med Vågan teknisk drift, veg.</p> <p><u>Overvann</u> Det skal gjøres rede for hvordan overvann håndteres på eiendommen og konsekvenser for tiltaket og naboeiendommer. Overvann er et problem i kvartalet allerede i dag.</p> |
| <p>Klimatilpasning</p> | <p>Overvann – tiltak som påvirker avrenning Tiltak som forsinker avrenning ved nye tiltak – arealer til fordrøyning osv.</p> <p>Utbyggingsavtale er relevant dersom det ikke finnes løsninger på egen tomt, men overvann ledes til det kommunale avløpsnett</p> |
| <p>Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser</p> | <p><u>Trafikksikkerhet</u> for myke trafikanter med bakgrunn av trafikkøkning til og fra planområdet. Fokus fotgjengerovergang i Gymnasgata</p>  <p>Figur 13 - Mulige kritiske punkter for myke trafikanter, mulig behov for tiltak</p> <p>Tilgang til lekeområde og uteoppholdsareal KDP Svolvær § 13, § 21 Og § 21.2. Krav til utforming av uteoppholdsarealer, trafikkareal og annet areal som brukes av barn og unge. Krav til dokumentasjon fremgår av KDP Svolvær § 21.3. Planområdet ligger innenfor indre by.</p> |

| | Universell utforming - Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene, KDP § 12. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------|--------|----------|--------|----------------|--|-----|--------|-----|--------|------------------------|-------------|-----|---|---|---|---------------------------|-------------|-----|---|---|---|-----------------------|-------------|-----|-----|-----|---|
| Friluftsliv | Planen berører ikke kartlagte friluftsområder. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport | <p>Adkomst utformes i tråd med SVV vegnormalen, håndbok N100 og Vågan kommunens vegnormal.</p> <p>Parkeringsbestemmelser for indre by fremgår av tabell i KDP § 22.1. Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Størrelse</th> <th rowspan="2">Enhet</th> <th colspan="2">Indre by</th> <th colspan="2">Øvrige områder</th> </tr> <tr> <th>Bil</th> <th>Sykkel</th> <th>Bil</th> <th>Sykkel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><35 m² BRA</td> <td>Pr. boenhet</td> <td>0,3</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>35 - 60m² BRA</td> <td>Pr. boenhet</td> <td>0,6</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>>60m² BRA</td> <td>Pr. boenhet</td> <td>0,8</td> <td>1,5</td> <td>1,6</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Utforming av parkeringsareal skal være i henhold til KDP § 22.3.</p> | Størrelse | Enhet | Indre by | | Øvrige områder | | Bil | Sykkel | Bil | Sykkel | <35 m ² BRA | Pr. boenhet | 0,3 | 1 | 1 | 1 | 35 - 60m ² BRA | Pr. boenhet | 0,6 | 1 | 1 | 2 | >60m ² BRA | Pr. boenhet | 0,8 | 1,5 | 1,6 | 2 |
| Størrelse | Enhet | | | Indre by | | Øvrige områder | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bil | Sykkel | Bil | Sykkel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <35 m ² BRA | Pr. boenhet | 0,3 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35 - 60m ² BRA | Pr. boenhet | 0,6 | 1 | 1 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| >60m ² BRA | Pr. boenhet | 0,8 | 1,5 | 1,6 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Støy | <p>Veileder T-1442</p> <p>Planlagt tiltak anses ikke som ny støykilde. Planområdet ligger ikke i støysone til E10.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene | <p><u>Byggehøyde og utnyttingsgrad</u> I henhold til retningslinjer, KDP skal ny bebyggelse videreføre områdets karakter. Utnyttingsgrad kan variere mellom 60 og 100 % BYA, avhengig av formål, byggehøyde og utforming. Byggehøyde er angitt med 14 meter.</p> <p><u>Estetikk, § 6 KDP Svolvær</u> Tilpasning til bygningsmiljø og særlig verneverdig bebyggelse Håvikgården og Bakeritomta , i forhold til byggehøyde, plassering, takform og fasadeuttrykk.</p> <p>Planforslag skal gjøre rede for hvordan plassering, byggehøyde og fasadeuttrykk kan påvirke og tilpasses omgivelsen for øvrig.</p> <p>Det skal også beskrives konsekvenser mtp innsyn og utsikt, solforhold for bolig og uteoppholdsareal i Vestfjordgata 67 og Austnesfjordgata 40, PBL § 29-4.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kvalitet på grenser i planområdet | Usikre/uavklarte eiendomsgrenser avklares før sluttbehandling av planen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Behov for utbyggingssavtale | Trafikksikkerhetstiltak og eventuell teknisk infrastruktur /VA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---------------|
| Særskilte behov for medvirkningsprosesser | Ikke relevant |
| Annet | Ikke relevant |

Konsekvensutredning/planprogram

| | |
|---|---|
| Krav om konsekvensutredning/planprogram | <i>Forskrift om konsekvensutredninger. Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av § 6, jf. vedlegg 1, pkt 25. Disse planer skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram.</i> |
|---|---|

Kart

| |
|---|
| Planfremstilling/planforslag skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard) og PDF. Om krav til innhold, utforming, format m. m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål. |
|---|

Framdrift*

| | |
|---|---|
| Planlagte dato for varsling/høring av planprogram | Igangsetting av regulering annonseres i Vågan avisa eller Lofotposten, brev sendes til myndigheter, grunneier og naboer 3 uker varsel |
| Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen | |
| Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker | <i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i> 12 ukers frist Dersom planforslag i strid med overordnet plan avtales lengre saksbehandlingstid. |
| Offentlig ettersyn | Minst 6 uker høring |
| Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker | 12 ukers frist |
| Endelig planvedtak i kommunestyret | |

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

* Dersom planforslag ikke er mottatt innen 2 år etter oppstartsmøte, så avholdes nytt oppstartsmøte.

Plangebyr

| |
|--|
| Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes avgifts regulativ https://vagan.kommune.no/naring-skatt-og-havn/kommunale-avgifter-eiendomsgebyrer/avgiftsregulativ/ |
|--|

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler