

OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM

Planprogrammet for Havnestrøket ble utlagt til offentlig ettersyn og kunngjort samtidig med oppstart av reguleringsarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale. Perioden for offentlig ettersyn var 05.01.16 – 19.02.16. Det kom inn 12 merknader.

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet ble det lagt opp til å arrangere et informasjonsmøte om tiltaket i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn. I samråd med kommunen er det valgt å utsette informasjonsmøte til etter politisk 1.gangsbehandling, i høringsperioden ved offentlig ettersyn (før frist for merknader).

Følgende er en oppsummering av innkomne merknader og forslagstillers kommentarer til disse.

1. Fylkesmannen i Nordland, brev datert 22.02.16

Det bør stilles store kvalitetskrav til prosjektet. Et fortettingsprosjekt vil kunne gi svar på hvilken utforming bygningene bør ha og hvilke høydebegrensninger som bør gjelde i området. Videre vil hensynet til uterom og utearealer måtte stå veldig sentralt. Hensynet til barn og unges oppvekstmiljø skal ivaretas og det vises bl.a. til Barnekonvensjonen og Rikspolitiske retningslinjer for barn. Videre bemerkes at planforslaget skal ivareta tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Grunnlaget for utforming av utearealer legges i planarbeidet, og det vises til byggteknisk forskrift kapittel 8 med bestemmelser om uteoppholdsareal. Det forutsettes at en i det videre planarbeidet forholder seg til byplan for Svolvær når det gjelder krav til uteareal. Det anbefales at det innføres rekkefølgebestemmelse når det gjelder opparbeidelse av lekeplasser. Fylkesmannen minner om at veileder T-1442/2012 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal legges til grunn i planarbeidet.

Det informeres om at Nordland fra 1. november 2013 er deltager i et forsøk om samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. Kommunene bes sette av tid til dialog med berørte statlige myndigheter i konfliktfylte saker før saken sendes på offentlig ettersyn. Fylkesmannen, Statens kartverk i Bodø og Nordland fylkeskommune tilbyr alle kommuner i Nordland kvalitetssikring av arealplaner ved offentlig ettersyn. Det bes om at denne plansosifil, kart som pdf og lenke til plandokument blir sendt til plannordland@kartverket.no ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning, og det er gjennom planarbeidet jobbet i forhold til nevnte krav og retningslinjer i fylkesmannens merknad. Byplanen er nødvendigvis utfordret i forhold til at det er utredet for høyere bebyggelse enn 5-6 etasjer. Dette har imidlertid vært gjenstand for analyser og løsninger for avbøtende tiltak, blant annet ved å unngå en tyngre «kvartalsborg»/karré-bebyggelse. Forhold til lekeområder for boliger er ikke lenger relevant i planforslaget (hovedforslaget), men det legges opp til et gårdsrom som vil ha kvaliteter som uterom og for uteaktiviteter. På tak legges til opp til utendørs hotelfunksjoner tilknyttet spa/basseng og tekniske løsninger. En utvikling i kvartalet vil uansett få konsekvenser, noen positive og noen negative, og det er gjennom analyser og utredningsarbeid søkt gode løsninger som gagnar både beboere og gjester i Svolvær. For øvrig bemerker forslagsstiller at en ser positivt på en samordning mellom overordnede myndigheter for bedre koordinering og vektlegging av fagtema i planprosessen.

2. Nordland fylkeskommune, brev datert 25.02.16

Fylkeskommunen ser at planforslaget legger til grunn at retningslinjene i gjeldende overordnet plan (Byplanen) ikke tas til følge hva gjelder anbefalte byggehøyder. Det ansees positivt at det på bakgrunn av dette er utarbeidet et planprogram da dette kan bidra til å styrke prosessen rundt utredningsbehov. Det anmodes om at planprogrammet utvides/oppdateres for å inkludere en beskrivelse av metodikk i detalj, for bedre å kunne sikre etterprøvnbarhet og forståelse i planprosessen. Det anbefales at relevant litteratur benyttes, herunder Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser. Videre bes om at temaene i vedlegg IV til forskriften om konsekvensutredning inkluderes i planprogrammet, eller at kommunen sannsynliggjør at temaene ikke er beslutningsrelevante for konklusjonene i arealplanen. Fylkesrådmannen ber videre om at planarbeidet skal bidra til «et levende og attraktivt sentrum». Dette er i henhold til fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer for By- og tettstedsutvikling, punkt 8.2, hvor det blant annet heter at fortetting skal skje med kvalitet. Planarbeidet bes også innbefatte de øvrige punktene i retningslinjenes punkt 8.2, deriblant at det stilles høye krav til estetisk og arkitektonisk kvalitet også i utformingen av fysiske tiltak. Når det gjelder utredningstemaene «forholdet til andre bymonumenter» og «forholdet til bevaringsverdig bebyggelse» bes spesielt om at forholdet til Svolve kirke utredes.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller har tatt merknaden til etterretning og det ble gjort en oppdatering i planprogrammet etter offentlig ettersyn. Metodebeskrivelser er søkt utformet og utredet i tråd med Vegvesenets håndbok V712. Ut fra temaer som fylkesrådmannen tar opp i sin merknad er følgende rapporter spesielt relevante med henvisning til utredningsarbeidet: KU Høyhus, KU Kulturminner og Kulturmiljø og KU Barn og unge/Eldre/Funksjonshemmede.

3. Statens vegvesen, brev datert 19.02.16

Vegvesenets anliggende vil være å se til at det planlegges løsninger som ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Dette gjelder også på tilførselsveger som ligger utenfor planavgrensningen. Innspill i planprogrammets kapittel 6.2.6 er det listet opp tema som skal utredes. Det er viktig at tilførselsveger fram til planlagte tiltak også vurderes og utredes med henblikk på fremkommelighet/kapasitet/utforming for de kjøretøytype (buss?) som blir å trafikkere til planlagte tiltak, samt parkering.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller har tatt merknaden til etterretning og det er i henhold til uttalelsen gjort en oppdatering i planprogrammets punkt 6.2.6 for å sikre utredning av deltemaene tilførselsveger og parkering. Det vises til KU Trafikk.

4. Kystverket Nordland, brev datert 29.01.16

Kaia i planområdet fungerer i dag som liggekai til fiskebåter og andre fartøy. Det bes om at det i planforslaget gjøres rede for hvordan fartøyene i fremtiden vil bli ivaretatt med forslaget av leilighetsbygg, næring og kaipromenade. Gjennomføring av tiltak i havna, med utgangspunkt i reguleringsplanen skal behandles etter havne- og farvannsloven § 28: tiltak av betydning for Forsvarets eller Kystverkets anlegg. Bygging, graving, utfylling eller andre tiltak som kan være av betydning for Forsvarets eller Kystverket anlegg, innretninger eller virksomhet, krever tillatelse av departementet.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og det ble i henhold til uttalelsen gjort en oppdatering i planprogrammets punkt 5.2, avsnitt Kystverket. I løpet av det siste året har det

blitt etablert et anlegg i sjø i form av et flytebrygge-anlegg, i havnebassenget utenfor planområdet. Det vil også inngå en generell oppgradering i området, bl.a. videreutvikling av kaipromenaden. Dette er imidlertid tiltak som ikke følger direkte av foreliggende planforslag, men det legges heller ingen hindringer for gjennomføring av dette. Det er satt en egen bestemmelse tilknyttet formålet Havneområdet i sjø:

«§ 3.1 Området skal benyttes til trafikkområde i sjø, og skal være tilgjengelig for alle i båt. Båtbruk skal være iht. kommunens forskrift til havne – og farvannsloven. Søknader om etablering av nye brygger innenfor området skal oversendes Kystverket Nordland til uttalelse.»

5. Tromsø museum - Universitetsmuseet, brev datert 12.02.16

Etter kulturminnelovens § 14 er Tromsø Museum rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune. Eventuelle tiltak i sjø vurderes som såpass begrenset i omfang at sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vil være liten. Det minnes om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning.

Nødvendige forutsetninger iht. kulturminneloven er videreført og implementert i reguleringsbestemmelse (fellesbestemmelse) IV c:

«Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner.»

6. Kommuneoverlegen, Vågan kommune, epost datert 07.01.16

Det er allerede i dag konflikter mellom eksisterende boliger og restaurantnæringen i området angående støy og matlukt i forbindelse med matlaging. Ved økt boligutvikling i et område med mye uteliv og turisme er det viktig at dette er med i en konsekvensutredning. Sosiale møteplasser og hensiktsmessig uteareal for barn, og eldre er essensielt for at en fortetting av sentrum skal kunne tilrådes ut fra folkehelseperspektiv. Vestfjordgata er i dag eneste ankomstrute til området. Blant annet er det enveiskjørt trang gate som passerer torget i Svolvev for å komme til området fra sør. En økning i biltrafikk til et høyhus her vil ikke være tilrådelig. Kommuneoverlegens vurdering er at om dette skal kunne gjennomføres bør Vestfjordgatas sørligste område omgjøres til gågate hele året, ikke bare om sommeren. Et aktivt bybilde med trygghet for myke trafikanter har mye å si for folkehelsen.

Forslagsstillers kommentarer:

Planprogrammets punkt 6.2.2 ble oppdatert på bakgrunn av merknaden. Forholdet til Svolvev som reiselivsdestinasjon og tilrettelegging for turisme er drøftet i KU Hotellkapasitet og turisme. Det er videre vurdert aktuelle atkomst/kjøreruter tilknyttet prosjektet i KU Trafikk. Støy fra servicebransjen og serveringssteder vil kunne forventes i noen grad. Dette er forhold som må belyses og søkes ivaretatt gjennom detaljprosjektering og eventuelle lovverk tilknyttet serveringsbransjen. Ved framtidig etablering med konkrete aktører innen service og serveringsbransjen, vil det være aktuelt med felles bruker- og beboermøter for å finne en løsning som flest mulig kan akseptere. Dette er imidlertid ikke forhold som hjemles i bestemmelsene til reguleringsplanen.

7. Sametinget, brev datert 12.01.16

Etter deres vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold kan de ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planarbeidet for Havnestrøket. Det minnes om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet ifølge kulturminnelovens § 4 annet ledd. Skulle det derfor likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander e.a. som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning. Nødvendige forutsetninger iht. kulturminneloven er implementert i reguleringsbestemmelsene (fellesbestemmelse) IV c (se kommentarer til merknad 5, ovenfor).

8. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 12.01.16

NVE kan ikke se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. NVE har derfor ingen merknader til varsel om planoppstart. Skulle det likevel vise seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn, ber vi om at vår veileder nr. 7/2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred, legges til grunn for arbeidet.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning.

9. Mineraldirektoratet (DMF), brev datert 16.02.16

DMF kan ikke se at tiltaket berører kjente mineralske ressurser av nasjonal eller regional verdi, og har ingen merknader til varsel om planarbeid for Havnestrøket i Svolvevæ i Vågan kommune.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning.

10. Eierseksjonssameiet Svolvevæ Havn (ESH), brev datert 15.01.16

Eierseksjonssameiet Svolvevæ Havn eier eiendommene gnr. 18 bnr. 494, i samme kvartal, nord-øst for det utlyste planområdet. De ser frem til ny bebyggelse på naboeiendommen i samme kvartalet som Svolvevæ Havn, som de håper vil føre til et godt bygnings- og bomiljø når delfeltet er utbygd. Styret i sameiet har gjennomgått planprogrammet og har kommentarer, opplistet nedenfor (utdrag av innholdet i brevet er oppdelt og besvart under av forslagsstiller):

ESH: Av planprogrammet går det frem at det planlagte tiltaket har store avvik fra både reguleringsplanen «Svolvevæ Havn» og den overordnede kommunedelplanen «Byplan Svolvevæ» på flere områder. Avvikene finner vi er av vesentlig betydning for Svolvevæ by og vår eiendom.

Forslagsstiller:

Intensjonen med planarbeidet har bl.a. å utrede muligheten for å regulere et høyhus på 14 etasjer, som inneholder formålet hotell. Det vises spesielt til KU Høyhus, hvor det bl.a. framkommer at høyhuset er redusert fra 14 til 12 etasjer fra Vestfjordgata. Dette vil innebære endringer og avvik i forhold til gjeldende planer for området. Utredningsarbeidet skal favne

de konsekvenser utbyggingen vil kunne få for Svolvevær som by og for naboer og berørte parter generelt, og vil ligge til grunn for utformingen av det endelige planforslaget.

ESH: Da man kjøpte seg inn i sameiet, var det under visshet om at det forelå en reguleringsplan som fastsatte høyder og utnyttelse for hele kvartalet. Det oppfattes dermed uriktig at planen nå endres vesentlig, også fordi man ved kjøpet fikk en sikkerhet for at det ikke ville komme høyere bebyggelse på naboeiendommen enn det som fremgikk av reguleringsplanen. Den høye bebyggelsen vil for vår eiendom stenge atskillig for utsikt og sollys fra syd, både for leilighetene i bakre rekke og for det felles utearealet midt i bebyggelsen. Utsiktstvinder og balkonger i bakerste rekke og det felles utearealet er planlagt med tanke på at bygninger på naboeiendommen ikke skulle overskride 6 etasjer.

Forslagsstiller: Forslagsstiller har forståelse for en skepsis til å avvike gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er viktig å finne løsninger som ivaretar boforholdene best mulig, også for naboeiendommer. En reguleringsplan gjelder fram til en ny vedtas, og det er tillatt for alle å sende inn et reguleringsforslag til behandling i kommunen. Utformingen og plassering av bygningsvolumer innenfor kvartalet har derfor undergått grundige analyser i forhold til funksjoner og bruk både innenfor og utenfor planområdet. Dagens reguleringsplan åpner for 6 etasjer langs kaifronten, på lik linje som boligkompleksene Svolvevær Havn og Tidemands Brygge. En utbygging i tråd med denne planen vil også medføre endringer i forhold til dagens situasjon for nabobebyggelse, blant annet for lysforhold, utsikt, uteområder og trafikk/atkomstsituasjon. I foreliggende forslag er satt maks fem etasjer langs kaifronten, med tillatelse til mindre takoppbygg over dette.

ESH: Nybygg med 14 etasjer vil gi helt nye og fremmede proporsjoner i Svolvevær og er et betydelig avvik fra byplanen. Planlagt byggehøyde anses som problematisk, særlig i forhold til den eldre bebyggelsen i Vestfjordgata og ikke minst Svolvevær kirke. Skipet på Svolvevær kirke har en høyde på kote 29,0. 14 etasjes bygg vil ifølge angivelse i byplanen ha en mønehøyde på kote 47,0 og vil rage 18 meter over skipet til Svolvevær kirke. Vesentlig høyere bebyggelse enn dagens bygninger i sentrum vil blant annet kunne gi virkninger i forhold til den bevaringsverdige boligen «Gärtnerhuset» i Vestfjordgata 35.

Forslagsstiller: Høyhuset vil innebære 12 etasjer over Vestfjordgata, og maks. kotehøyde er satt til +55. Kirketårnet på Svolvevær kirke er på kote + 45,5 i tillegg kommer spiret. Høyhushotellet blir helt klart et nytt vertikalt tyngdepunkt i denne delen av byen. Det vil udiskutabelt medføre endringer i forhold til dagens bygningsstruktur langs denne delen av kaifronten, selv om høyere hus allerede er introdusert flere andre steder langs havna. Det er gjennomført vurderinger av dette i utredningsarbeidet tilknyttet planforslaget og det vises spesielt til KU Høyhus og KU Kulturminner og Kulturmiljø, hvor også forholdet til Gärtners Mindre omtales spesielt.

ESH: Følgende forhold kan få konsekvenser for Svolvevær Havn, som følge av høy utnyttning:

- a) Fundamentering av et 14 etasjer høyt bygg vil kunne få konsekvenser for Svolvevær Havn i form av setningsproblemer i grunnen
- b) Ukjent klimatisk virkning, da et «tårn» så nær bebyggelsen vil kunne gi vesentlig endrede vindforhold
- c) Støy og lukt fra restaurantvirksomhet nær boliger
- d) Kapasitet på eksisterende vann- og avløpsledninger kan bli redusert

- e) Ved full utnyttelse av kvartalet, inntil vår bygning, vil det være utfordrende å komme til for redning og slukking ved brann siden slukking av høyhus krever tilkomst med stigebil

Forslagsstiller:

- a) *Geotekniske undersøkelser er gjennomført og dokumentert behov for fundamentering i grunnen foreligger.*
- b) *Det er gjennomført en vind- og isstudie for prosjektet, vedlagt planmaterialet, som viser at det ikke blir spesielle konsekvenser tilknyttet bl.a. fallvinder eller turbulens.*
- c) *Dette er et forhold som vil kunne oppleves som en forverring, men som samtidig kan sies å være en positiv utvikling for servicebransjen i byen. Det er viktig å ta hensyn til flere brukere og beboere. Det vises til forslagsstillers kommentarer under punkt 6, kommuneoverlegen, ovenfor.*
- d) *Vann og avløp skal ivaretas gjennom realisering av planforslaget, og vil kunne bidra til en oppgradering av det offentlige VA-nettet. Det vises til KU-rapport om vann og avløp.*
- e) *Dette forholdet ivaretas og detaljeres gjennom rammesøknad, for alle beboere og øvrige brukere i kvartalet.*

ESH: Det er i planprogrammet ikke vist hvordan området tenkes utnyttet. Kombinert bolig- og hotellformål kan føre til konflikter dersom det legges opp til felles utearealer for beboere og hotellgjester. Svolvev Havn har uteområder på balkonger og et felles uteareal, på lokk over garasjekjeller. Det resterende utearealet iht. krav i reguleringsplanen er i byens parker. Vi er kjent med at det offentlige har større fokus på gode uteplasser i dag enn da Svolvev Havn ble godkjent i 2007. Med utnyttelsen det legges opp til, antar vi at en langt høyere andel av utearealet må ligge utenom egen tomt enn det som er tilfelle for Svolvev havn.

Forslagsstiller: Forholdet mellom arealer for private boliger og fellesløsninger for hotell og næringsfunksjoner har vært av betydning i plan- og utredningsarbeidet. Det vises i denne sammenheng til KU Høyhus og KU Barn og unge/Eldre/Funksjonshemmede.

ESH: Vestfjordgata er forholdsvis smal og har allerede dårlig kapasitet med dagens trafikk. Gatebredden i Vestfjordgata og Sjømannsgata har ikke rom for sykkelfelt i tillegg til fortau, slik som er tilfelle i andre områder av Svolvev sentrum hvor det planlegges fortetting. Gatebredden er også innsnevret ved planområdet av det gamle Gärtnerhuset. Deler av Vestfjordgata er enveiskjørt og deler av gaten er gågate om sommeren. Sjømannsgata består av en bratt bakke og er lite egnet til publikumsvennlig inngang tilrettelagt for tilgjengelighet, i henhold til krav i teknisk forskrift. Busser som skal til Lamholmen har ofte problemer i gata og gjennom krysset Vestfjordgata/Sjømannsgata. Det er ikke tilstrekkelig svingradius for å kunne kjøre fra Sjømannsgata, rundt hjørnet av tidligere «Jern og Bygg» og opp Skolegata. Siden det ikke er egnet snuplass ved Lamholmbrua, må biler og busser kjøre til Lamholmen for å snu. Vesentlig økt trafikk over Lamholmbrua vil være problematisk, siden brua har kun én kjørebane.

Forslagsstiller: Innspill om trafikale forhold er søkt ivaretatt og det vises i denne sammenheng til KU Trafikk.

11. Magnus Aa. Nilsen, Epost Datert 01.02.16

Nilsen, som bor i Svolvev Havn, har sendt inn en egen kommentar tilknyttet planarbeidet; Han skriver at han har lest i Lofotposten at etasjehøyde langs kairekke er tenkt til 6 etasjer, og

at dersom dette blir gjennomført vil han miste mesteparten av utsikt fra hjørneleiligheten sin. Nilsen framholder at leilighetens verdi vil falle dramatisk dersom denne etasjehøyde blir gjennomført. Som nærmeste nabo til dette påtenkte prosjektet, protesterer han på det sterkeste mot 6 etasjer langs kairekken.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til kommentarer til sameiet for Svolvær Havn, ovenfor. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at det også i gjeldende plan for området åpnes for bebyggelse i 6 etasjer, og at foreliggende planforslag innebærer 5 etasjer, samt mindre takoppbygg.

12. Tidemanns Brygge Borettslag, brev datert 09.02.16

Tidemanns Brygge ligger langs Sjømannsgata/Vestfjordgata, vis á vis planområdet. Borettslagets styreleder kommenterer at de er enige i at det er behov for å gjennomføre en full konsekvensutredning tilknyttet forestående planprosess. Det bes spesielt om at disse deltema tas med; klimatiske forhold tilknyttet høyhus, støy/uro tilknyttet restaurant-hotell, trafikkavvikling, sol/skygge-forhold, vind og utsikt for nærliggende bygg. Borettslaget sier imøteser en viss fortetting, men ser med uro på etablering av et høyhus med hotell/restaurant. Trafikk til/fra Lamholmen er betydelig allerede i dag, og en videreutvikling med serveringssteder vil redusere kvaliteten på bomiljøet. Det bes om at etablerte beboere i nærområdet hensyntas i planleggingen.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknaden er søkt tatt til etterretning, og det vises også til kommentarer til punktet fra Svolvær Havns innspill og til innspill fra kommuneoverlegen (punkt 6). Flere av deltemaene som nevnes er utvidet og presisert i planprogrammet etter offentlig ettersyn. Forholdet hotell/bolig har vært sentralt i utrednings- og planarbeidet, og det oppfordres til å komme med ytterligere informasjon og innspill når reguleringsplanen legges ut på offentlig ettersyn.