



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	11.10.2021	129/21
Kommunestyret	25.10.2021	052/21

Sluttbehandling - Reguleringsplan for "Havnestrøket" i Svolvær, planid. 254

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
29.09.2021	254_Plankart_Havnestrøket	1599548
29.09.2021	Vedlegg B, Reguleringsbestemmelser, planid. 245, rev 29.09.21	1599549
29.09.2021	Vedlegg B, Reguleringsbestemmelser rev 17.03.21	1599550
29.09.2021	Planbeskrivelse Havnestrøket rev 29.09.21	1599551
23.02.2021	Planbeskrivelse Havnestrøket rev 23.02.21	1568974
23.10.2020	Vedlegg C.1, KU Byggeform	1550751
23.10.2020	Vedlegg C.2, KU Hotellkapasitet og turisme	1550752
23.10.2020	Vedlegg C.3, KU Kulturlandskap og kulturminner	1550753
23.10.2020	Vedlegg C.4, KU Barn-Eldre-Funksjonshemmede	1550754
23.10.2020	Vedlegg C.5, KU Trafikk	1550755
23.10.2020	Vedlegg C.6, ROS-analyse 17.09.18	1550756
23.10.2020	Vedlegg C.7, Vindanalyse	1550757
23.10.2020	Vedlegg C.8, Notat grunntekniske forhold	1550758
23.10.2020	Vedlegg C.9, Notat_Stormflo og flomfare	1550759
12.12.2018	Vedl. H-II_KU Kulturlandskap og kulturminner	1460153
12.12.2018	Vedl. H-III_KU Hotellkapasitet og turisme	1460154
12.12.2018	Vedl. H-IV_KU Trafikk_10.12.18	1460155
12.12.2018	Vedl. H-IX_ Notat grunnundersøkelser	1460156
12.12.2018	Vedl. H-V_KU notat vann og avløp	1460157
12.12.2018	Vedl. H-VI_KU Barn-Eldre-Funksjonshemmede	1460158
12.12.2018	Vedl. H-VIII_Notat 11.12.18 til Vind_og_isstudie	1460160
01.07.2021	Kulturminnefaglig uttalelse - Detaljregulering - Havnestrøket - Vågan kommune	1589746
18.05.2021	Uttalelse - reguleringsplanforslag reguleringsplan for Havnestrøket, Svolvær - planid.245, Vågan kommune	1581054
10.05.2021	Innspill til planforslag for Havnestrøket i Svolvær	1580361
05.05.2021	Høringsinnspill Havnestrøket	1579687
26.04.2021	Eierseksjonsameiet Svolvær Havn innspill planforslag for Havnestrøket Svolvær (003)	1578194
29.03.2021	Uttalelse vedrørende høring - Reguleringsplanforslag "Reguleringsplan for Havnestrøket, Svolvær" - Planid 245 - Vågan kommune.	1574338
29.06.2021	Forslag til reguleringsplan for Havnestrøket, Svolvær,	1589447

30.08.2021	Vågan kommune 20210811 Oppsummering merknader ved nytt offentlig ettersyn	1594823
08.03.2021	Ny 1. gangsbehandling av planforslag for Havnestrøket (Jern og bygg), gbn 18/52 m.fl.	1567587
23.02.2021	F.1, Illustrasjoner rev	1568976
18.01.2021	F.3, Virkning på omgivelser og landskap	1563178
13.10.2021	Høringsinnspill Magnus Aagaard-Nilsen	1608040
26.04.2021	Innspill til planforslaget for havnestrøket	1578293

Kommunedirektørens innstilling:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtas reguleringsplan for Havnestrøket. Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er gjengitt i dokid. 1599548, 1599549, 1599551.»

Det innarbeides en rekkefølgebestemmelse om en VA-rammeplan, justert planbeskrivelse med tanke på avløp, samt utvide bestemmelse knyttet til fallvind.

11.10.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Saksordfører Holger Pedersen

MPN- 129/21 Vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtas reguleringsplan for Havnestrøket. Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er gjengitt i dokid. 1599548, 1599549, 1599551.»

Det innarbeides en rekkefølgebestemmelse om en VA-rammeplan, justert planbeskrivelse med tanke på avløp, samt utvide bestemmelse knyttet til fallvind.

25.10.2021 Kommunestyret

Fellesforslag fra SV og Rødt til sak 052/21, foreslått av Laura Johanne Olsen, Rødt
Behandling av forslaget utsettes. Planforslaget vil ha vesentlige virkninger for kulturmiljøet i Svolvær, og Vågan kommune søker derfor å gå i dialog med Riksantikvaren og forslagsstiller for å vurdere mulige alternativer (Alt. 3).

Fellesforslag fra SV og Rødt til sak 052/21, foreslått av Laura Johanne Olsen, Rødt
Planforslaget vil ha vesentlige virkninger for kulturmiljøet i Svolvær, og Vågan kommune søker derfor å gå i ny dialog med Riksantikvaren og forslagsstiller for å vurdere mulige alternativer (Alt. 3).

Utsettelsesforslag fra Sv og R falt med 6 st (1Mdg, 2R, 3Sv)

Fellesforslag fra Sv og R settes opp mot innstilling fra hovedutvalg for miljø, plan og næring. Innstilling fra MPN vedtatt mot 6 stemmer. (1Mdg, 2R, 3Sv)

KS- 052/21 Vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtas reguleringsplan for Havnestrøket. Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er gjengitt i dokid. 1599548, 1599549, 1599551.

Det innarbeides en rekkefølgebestemmelse om en VA-rammeplan, justert planbeskrivelse med tanke på avløp, samt utvide bestemmelse knyttet til fallvind.

Saksopplysninger:**Bakgrunn og problemstilling**

Planforslaget for Havnestrøket innebærer et hotellbygg i opptil 10 etasjer fra Vestfjordgata i Svolvær. Det åpnes for tårnbebyggelse inntil kote 44, øvrig bebyggelse ønskes tillatt inntil kote 26.6. Det planlegges forretning og bevertning på ca. 900 m², ca. 200 hotellrom på 12.700 m² og parkering inntil 2900 m².

Planforslaget ble lagt frem til ny 1. gangsbehandling 08.03.2021, og med vedtak MPN- 036/21 sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn. Det ble fattet følgende vedtak:

MPN- 036/21 Vedtak:

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

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

Reguleringsbestemmelsene § V endres til:

Utbyggingsavtale skal ivareta sikring av opparbeidelse og offentlige behov tilknyttet VA og samferdselsarealer i planområdet, slik som havnepromenade, gatetun og fortau, samt utbedring av kryss tilpasset busstrafikk i Storgata-Johan E. Paulsens gate-Vestfjordgata.

I forbindelse med behandling av byplan Svolvær ble det spesifikt sagt noe om dette byggeprosjektet. Her vil det videre arbeide bygge på dette vedtaket (Svolvær byplan)- noe som vil være klargjørende for utbygger som står for videreføring av prosjektet.

Diskusjonen om siktelinjer fra Vestfjordgata vil følge saken under høringen, men siktelinje mot Fløya og Svolværgeita (andre kjente landemerker i og rundt Svolvær var også en del av den helhetlige samla byplanen.) FRP/ Høyre

Planforslaget er behandlet med grunnlag i Kommunedelplan for Svolvær 2020-2040, vedtatt januar 2020. Opprinnelig 1. gangsbehandling mottak innsigelse fra Nordland fylkeskommune da byplanen var under rullering ved da gjeldende tidspunkt.

Planforslaget, som påpekt i 1.gangs behandling, vil ha stor innvirkning på utviklingen i Svolvær. Trafikkbelastning i nærområdet, virkninger for naboer, behov for oppgradering av VA-anlegg må drøftes i relasjon til tiltakets betydning for Svolvær som destinasjon og sted. Planforslaget forventes bidra til økt bruk og revitalisering av Vestfjordgata samtidig som siktlinjen til Svolværgeita som er av stor betydning vil bli klart svekket i den samme gaten. Planforslaget har gitt grunn til omfattende debatt om høyhus og kulturmiljøverdier. Høyhusdiskusjonen var fremtredende ved vedtak om ny Byplan for Svolvær med tilhørende bestemmelser og retningslinjer hvor det åpnes for et tårn inntil kote 44.

Forslagstiller er Frikar AS som eies av Eiendomspar AS. Plankonsulent er Vindveggen arkitekter og arkitekt/design er utført av Concrete Architects,

Amsterdam. Det planlegges forretning og bevertning på ca. 900 m², ca. 200 hotellrom på 12.700 m² og parkering inntil 2900 m². Det åpnes for tårnbebyggelse inntil kote 44, øvrig bebyggelse ønskes tillatt inntil kote 26.6.



Figur 1 - Planområdet plassering i Svolvær sentrum
Planforslaget består av planbeskrivelse med vedlegg:

- A. Reguleringsplan M 1:500, datert 07.12.2017, rev 20.10.2020 (oppdatert FKB-data 29.09.21 Vågan kommune)
- B. Reguleringsbestemmelser, datert 07.12.2017, rev 20.10.2020, 17.03.21
- C. Konsekvensutredning, rapporter:
 - 1) KU Byggeform, datert 21.09.2018, rev. 20.10.2020
 - 2) KU Hotellkapasitet og turisme, datert 14.09.2018, rev 20.10.2020
 - 3) KU Kulturlandskap og Kulturminner, datert 14.09.2018, rev 20.10.2020
 - 4) KU Barn/Eldre/Funksjonshemmede, datert 10.12.2018, rev 20.10.2020
 - 5) KU Trafikk, datert Asplan Viak 10.12.2018, rev 22.10.2020
 - 6) ROS-analyse, 17.09.18 Tilleggsrapporter
 - 7) Vindanalyse, Kjeller Vindteknikk 20.09.2018, rev. notat datert 08.09.2020
 - 8) Notat grunntekniske forhold, Multiconsult 21.09.2018
 - 9) Notat Stormflo og flomfare, Norconsult 21.09.18
 - 10) Notat Vann og avløp, datert Asplan Viak 19.09.2018
- D. Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader ifm. oppstartsvarsel

E. Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader ifm. offentlig ettersyn
F. 1) Illustrasjoner 2) Virkning på næromgivelser 3) Virkning på omgivelser og landskap

Krav og hensyn ved valg av løsning

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

Planforslaget behandles etter plan- og bygningslovens § 12-10, 12-11.

Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel, 2020:

Samfunnsdelens overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling. Det foreslås i planen at næringslivet skal ha en stabil og høy sysselsetning for å møte FN's bærekraftsmål og anstendig arbeid og økonomisk vekst. Kommunen skal derfor blant annet satse på høy sysselsetning gjennom utvikling av helårs arbeidsplasser. Det skal videre oppnås bærekraftig stedsutvikling og gode bomiljøer ved å videreutvikle Svolvær sin unike attraktivitet som er av de viktigste regionsentrene i Nordland. Samtidig må infrastruktur oppgraderes og utfordringer med tilpasning til klimaendringer ivaretas. Omfattende etablering av hotellnæring vil også virke inn på behovet for aktiv besøksforvaltning i kommunen, og reiselivsnæringen vil ha betydning for den lokale verdiskapningen.

Svolvær (Byplan), 2020 – Planområdet avsatt til

Byplanen skal legge til rette for en byutvikling som er bærekraftig ved å ivareta natur, miljø, sosiale forhold og økonomisk hensyn. Arealformålet på den aktuelle eiendommen er avsatt til sentrumsformål byplan. Det åpnes derfor opp for forretning, boligformål, tjenesteyting, privat service og tjenesteyting som turistformål. Alle bygninger skal være preget av åpenhet i 1. etasje / gateetasjen mot allmenheten ved offentlige byrom, gater, kaier og parker. Gateetasjen skal være høyere enn øvrige etasjer.

Byplanen har bestemmelser for Havnepromenaden. Fasader skal utformes med stor vekt på estetisk kvalitet og bygningene skal ha åpen og inviterende karakter.

Bestemmelser for arkitektur og byform peker på det overordnede målet om å oppnå gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene med hjelp av vekt på estetikk, materialvalg og fargebruk. Siktlinjer og tilgang til sjø er viktige føringer for planforslaget. Tak og takterrasser skal behandles som en del av det totale uttrykket. Svolvær kirke skal bli hensyntatt ved tiltak som kan få innvirkning på kirkens historiske og kulturelle verdi. Videre skal viktige landemerker være fremtredende i bymiljøet og de skal være en del av arkitekturen. Viktige siktlinjer skal derfor ikke bygges igjen. Bebyggelsen skal sikre gode byrom der nedkjørsler integreres og tiltakene tilpasses terrenget.

Retningslinjene for byplanen åpner for at utnyttelsesgraden kan være opp til 100 %-BYA. Et bygningsvolum innenfor kvartalet inntil kote 44, og øvrig bygningsmasse tillates med møne 17 m over gjennomsnittlig planert terreng samt en etasje (møne 21) tilbaketrukket. Det vises samtidig til at siktlinjene mot Fløya og Geita skal ivaretas.

Deler av planområdet omfattes av hensynssone landskap. I Vestfjordgata og fra torget skal siktlinjer mot Blåtinden, Fløya og Geita bli ivaretatt. Bestemmelsen til hensynsonen peker på at landskapskvaliteten sett fra torget og Vestfjordgata ikke skal forringes av bebyggelse eller andre tiltak innenfor hensynsonen.

Byplanen har videre bestemmelser knyttet til støy, barn og unge, universell utforming, parkeringskrav, krav til ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden, kulturminner, sikkerhet mot naturfare, håndtering av overflatevann, energi m.m.

Gjeldende reguleringsplan av 2008:

- Regulert til bolig/næring/forretning.
- Regulert høyde er satt til kote 24-27, fem til seks etasjer fra både kaifront og Vestfjordgata.

Høringsinnspill

I forbindelse med ny 1. gangs behandling ble planforslaget sendt på høring i perioden 17.03.2021 – 09.05.2021. Nordland fylkeskommune ble innvilget utsatt frist til 14 mai. Riksantikvaren ble innvilget utvidet frist til 01.08.2021. Riksantikvarens ønske om ytterligere utvidet frist ble avslått av Vågan kommune.

Eierseksjonssameiet Svolvær Havn, 26.05.2021

Sameiet viser i sitt innspill til historikken ved gjeldende reguleringsplan, spesielt med tanke på regulerte høyder og krav til lysforhold i alle leiligheter. Innspillet peker på Byplan Svolvær som vedtatt hensynssone langs med Vestfjordgata som blant annet skal ivareta siktlinjer i gata mot Svolværgeita og at hensynssonen ikke er inntatt i planforslaget. Sameiet noterer at det ikke planlegges for boliger og at dette er uheldig med tanke på balansen mellom boliger og næringsaktivitet i sentrum. Sameiet konkluderer med at avvik fra gjeldende reguleringsplan og byplan Svolvær er uriktig med tanke på de forventninger sameiet har hatt for utvikling av naboeiendommen.

I innspillet argumenteres det med bakgrunn i byplanens bestemmelse om å oppnå gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene. Planforslaget vil være negativt i forhold til Svolvær kirke da det nye bygget vil innebære nye proporsjoner, både hva gjelder høyde samt kvartalsstørrelse. Bygningens volum vil være uheldig for opplevelsen av bymiljøet i Vestfjordgata og bidra til et mindre attraktivt oppholdssted. Det vil også være skyggeleggende for sameiet, spesielt for leiligheter i bakre rekke og felles uteoppholdsareal. Det bes om at den planlagte lavere bebyggelsen i midten av kvartalet forlenges ut til havnepromenaden for å bidra til bedre, sol-, lys-, og utsiktsforhold i leilighetene i bakre rekke av Svolvær havn.

Det er videre knyttet bekymring til at tiltaket kan ha konsekvenser for setningsproblemer i grunnen, tårnet kan medføre endret vind, is og snø-forhold og restauranter kan føre til støy og luktutfordringer. Det er også utfordringer til vannkapasitet og uro for slukking ved eventuell brann.

Det forventes at etablering av hotell vil medføre økt press på parkeringsplasser i nærområdet og det minnes om smale veibredder og krappe hjørner. Det pekes spesielt på at Lamholmen ikke bør belastes med enda større busstrafikk da det allerede i dag er vanskelige forhold.

NSW arkitektur, 07.05.2021

NSW viser til at de utarbeidet nå gjeldende reguleringsplan for Svolvær havn, samt for øvrig er engasjert i en rekke prosjekter i Svolvær. Innspillet tar opp vekten av forutsigbarhet ved utvikling av kvartalet i forhold til gjeldende planverk og vil være uheldig i forhold til eldre bebyggelse i Vestfjordgata samt Svolvær kirke. Det bes om at planforslaget omarbeides utifra føringer i gjeldende reguleringsplan.

Eirik Marthinussen, 04.05.2021

Det fremmes forslag for å ivareta bedre trafikkavvikling for buss og utrykningskjøretøy gjennom at Sjøgata forlenges frem til Storgata. Ved eventuell etablering av parkeringshus på Skolekvartalet kan det benyttes til av- og påstigning og dermed forenkle trafikkflyten i gatene. Forlengelse av Sjøgata vil avlaste parkeringspress i Parkgata og øvre del av Vestfjordgata.

Kuttete hjørner for bedre siktforhold anbefales. Det noteres forøvrig at basiskart må oppdateres.

Nordland fylkeskommune, 14.05.21

Fylkesråden er av administrasjonen på kulturminnefaglig bakgrunn tilrådet å fremme innsigelse til planforslaget. I denne saken har fylkesråden valgt å ikke følge den faglige tilrådingen. Riksantikvaren er underrettet om dette og har vurdert saken som kulturmiljømyndighet i eget innspill. Fylkeskommunen minner i sitt innspill om at de var sterkt kritiske til Byplan Svolvær hvor byggehøyder ble åpnet for med retningslinjer. Da disse ikke er juridisk bindende var det derfor ikke anledning å fremme innsigelse og eventuelle konflikter med nasjonale og regionale interesser må derfor avklares i den enkelte reguleringsplanen. Byplanen gir derfor ikke ønsket forutsigbarhet.

Fylkesråden vurderer at en utbygging inntil kote 44 vil være svært negativ for opplevelsen av Svolvær kirke og at konsekvensen av utbyggingen ikke er tilstrekkelig belyst i konsekvensutredningen til saken. Tiltaket vil være i konflikt med kirkens dominerende plassering i den sentrale delen av byen. Hotellet vil videre svekke karakteren av en kystby med i hovedsak lave bygg ved foten av bratte fjell. Utbyggingen bryter samtidig med siktlinjen fra torget og langs Vestfjordgata som Fylkesråden peker på som viktig. Fylkesråden anbefaler derfor Vågan kommune å nøye vurdere om reguleringsplanen bør vedtas slik den foreligger eller om det vil være et bedre alternativ å begrense byggehøyden til kote (27) som gjeldende reguleringsplan åpnet for.

Riksantikvaren, 25.06.2021

Med anledning av at fylkeskommunens faglige råd om innsigelse til planforslaget ikke ble tatt til følge av fylkesråden har Riksantikvaren vurdert om de vil overta saken som kulturmiljømyndighet i henhold til underretningsplikten i Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven av 15.2.2019 nr. 127 (ansvarsforskrift a) § 7-3 og rundskriv T-4/92 Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven. Det ble gjennomført befaring og møte i Svolvær med deltagere fra Vågan kommune. Riksantikvaren har etterspurt utsatt frist for videre dialog for å søke en løsning som bedre ivaretar nasjonale kulturminneinteresser men dette ble ikke imøtekommet av Vågan kommune.

Riksantikvaren vurderer at planforslaget er utfordrende med hensyn til å ivareta kulturminneinteresser i byen da det vil bryte med det opprinnelige plangrepet der kirkens plassering, og torget med sine siktakser, som gjør Svolvær lett gjenkjennelig i dag og er av stor betydning for fellesskapsfunksjoner. Sammenhengen i Svolvær sentrum er viktige kilder til planleggings-, byutvikling og samferdselshistorie i Svolvær. Kirken var og er et viktig innseilingsmerke til byen og er listeført fordi den karakteriseres av en god avveining mellom historiske førebilder og moderne funksjonalistisk stil, utformet av arkitekt Harald Sund i samarbeid med August Nielsen.

Avinor, 26.03.2021, Sametinget, 25.03.2021 og Statens vegvesen, 13.04.2021
Har ikke fremmet nye merknader

Konsekvenser av planforslaget

Kulturmiljø

Naboer til planforslaget, Nordland fylkeskommune, Riksantikvaren samt NSW arkitektur har fremmet argument knyttet til at hotellet vil svekke kulturmiljøkvaliteten i Svolveær og ikke har tilstrekkelig gode helhetsvirkninger. Kirkens posisjon, bybildet der lavere hus dominerer langs Vestfjordgata, og viktige siktlinjer vil påvirkes negativt av den høye bygningskroppen. Planforslaget vil videre bryte med skalaen langs Vestfjordgata og medføre redusert kvalitet på uteoppholdsareal til eierseksjonssameiet Svolveær havn og utsikt fra eksisterende boliger.

Konsekvensutredningen av byggeform, datert 23.02.2021, ble revidert etter at ny Byplan Svolveær ble vedtatt, og konsekvensutredningen er basert på det bygningsvolum planforslaget nå fremmer. I konsekvensutredningen så er betydningen av Svolveær kirke drøftet sammen med landskapsvirkninger og siktlinjer. Forslagstillers konklusjon er at planforslaget bidrar til å skape identitet og merkevare på en god måte i forhold til et alternativ hvor kvartalet bygges ut med i hovedsak boliger i tråd med gjeldende reguleringsplan. «Med arkitektur og design i høy klasse, vil bebyggelsen kunne framstå som et landemerke og tilføre byen verdi innenfor identitet og merkevarebygging». Forslagstiller har i sin kommentar til merknader fremmet ved høring ikke ønsket å imøtekomme kritiske innspill men «håper at videre prosesser kan overbevise om at Havnestrøket-prosjektet kan være et godt og positivt tilskudd til Svolveær», og anser ikke at det foreligger relevante argumenter for å revidere forslaget. Konsekvensutredningen som ligger til grunn anses tilstrekkelig for å ta stilling til konsekvenser av planforslaget, også om det er knyttet usikkerhet opp mot fjernvirkninger av bebyggelsen. I den forbindelse ble det til 1. gangs behandling av Vågan kommune laget en illustrasjon som viser at siktlinjen til Svolveærgeita brytes når en beveger seg langs Vestfjordgata. Forslagstiller har ikke ønsket utarbeide en egen illustrasjon fra tilsvarende ståsted og en må derfor ta utgangspunkt i kommunens illustrasjon når de mulige virkningene diskuteres.

I forbindelse med ny 1. gangs behandling av planforslaget ble disse tema drøftet og de er behandlet ved revisjon av Kommunedelplan for Svolveær utifra konsekvensutredningen til byplan. Når det gjelder innvirkning på Svolveær kirke ble det i det tidligere saksframlegget drøftet at plasseringen av tårnet ved gateløpet vil være uheldig fordi hotellet vil fremstå mer tydelig i gaterommet. Likevel vil plassering av tårnet innenfor kvartalet være av liten betydning betraktet fra en større avstand. Diskusjonen av landskapsvirkninger og innvirkningen på Svolveær kirke ble grundig vurdert i Byplan for Svolveær. Riksantikvaren har foreslått dialog for å finne alternativ som kan avbøte på de uheldige virkningene. Forslagstiller har gjennom planprosessen pekt på betydning av å ha 200 rom for å opprettholde en spesifikk standard, viktighet av at et tårn er «slankt» for å ha gode estetiske kvaliteter som at tårnet er plassert mot Vestfjordgata av logistiske grunner. I saksbehandlingen fremstår det utifra dette som at en ved dialog kan finne bedre alternativ dersom krav til logistikk eller romantall lempes til fordel for bedre kulturmiljøvirkninger. Dette blant annet mot bakgrunn av at planforslaget har vært fremme med forskjellig disposisjon av bygningsmassen og tårnets plassering, samt med spesiell hensyn til uteoppholdsareal på naboeiendom. Ved dialog vil det være mulig å drøfte inntrukket 5. etasje og andre avbøtende tiltak som ble diskutert ved 1. gangs behandling i mars 2021.

Planforslaget er samlet sett i tråd med Byplanens formål og retningslinjer knyttet til maks. byggehøyde. Det er likevel utfordrende skjønsmessige vurderinger knyttet til bestemmelser om gode helhetsvirkninger, ivaretagelse og siktlinje, og tilbaketrukket 5. etasje. Svolve sentrum vil bli styrket med kommersiell aktivitet i Vestfjordgata og det er forståelig at størrelsen er vesentlig for å motivere høy kvalitet i arkitektur. Det er samtidig uheldig å argumentere for at prosjektet bidrar til sterk identitet og merkevare, da prosjektet i så stor grad utfordrer viktige verdier for Svolve; som er et unikt bybilde og ikonisk kobling til fjellene i de viktigste gatene og plassene.



Figur 2 - Illustrasjon av mulig påvirkning av siktlinje langs Vestfjordgata mot Svolvegeita, Vågan kommune

Trafikkavvikling

Som foreslått ved tidligere behandling i saken kan busser kjøre Sivert Nilsens gate, ned H. Kyllingmarks gate, opp Storgata, Johan E. Paulsens gate og til slutt Vestfjordgata frem til hotellet. Det er noen trange gatekryss, og utbedringer av kryssene må vurderes. Det pågår nå et arbeid med utbedring av Storgata, og det er fremmet planinitiativ for Skoletomta slik at det er handlingsrom for utbedring av kryss-situasjonene i den tenkte kjøreruten. Kostnader knyttet til utbedring av kryss med tanke på busstrafikk til hotellet skal inngå i utbyggingsavtale knyttet til hotellet. Forslagstiller er positiv til slikt kjøremønster og det er avbøtende på innspill fra naboer med bekymring knyttet til økt trafikk over Lamholmenbrua samt svingradius i Skolegata.

Risiko og sårbarhet

Det er ved innspill fremmet bekymring for adkomst med stige ved eventuell brann. Vågan brann og feiervesen forutsetter at man i forbindelse med tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap forholder seg til gjeldende regelverk. For byggverk som er høyere enn brannvesenets høyderedskap kan nå, er det mulig å iverksette andre byggetekniske tiltak.

Nødvendige tiltak for ivaretagelse av tilstrekkelig sikkerhetsnivå skal framkomme i

utarbeidet brannkonsept for tiltaket.

Det er videre ønskelig at man tidligst mulig får avklart hvorvidt det er mulig å dokumentere tilstrekkelig slokkevannskapasitet jf. minimumskrav i TEK17 § 11-17. Jo tidligere dette forholdet kan avklares, jo bedre utgangspunkt vil prosjekterende få i forbindelse med utarbeidelse av et evt. brannkonsept. Med hensyn til behovet å avklare slokkevannskapasitet er det viktig å knytte rekkefølgekrav til en VA-rammeplan før det kan gis eventuell rammetillatelse.

Det er ved innspill fremmet spørsmål knyttet til grunnforhold og konsekvenser for nabobebyggelsen. Planforslaget omfatter geotekniske forundersøkelser og det er knyttet rekkefølgebestemmelser til prosjekteringsundersøkelser i forbindelse med detaljprosjektet.

Fagkyndig vurdering av kombinasjonsvirkninger av havnivåstigning, stormflo og bølger viser at avbøtende tiltak iverksettes for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet ved forventet havnivåstigning. I ekstremsituasjon ventes havnivået stå over dagens kai. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til fagkyndig dokumentasjon av sikringstiltak med tanke på flom.

Barn- og unges interesser

Barn og unge er berørt med tanke på uteoppholdsareal i nabobebyggelse. Som påpekt ved innspill fra eierseksjonssameiet Svolvær havn er det usikkert hvordan tårnet vil ha innvirkning på vind og ising, det anbefales i utredning (Kjeller vindteknikk 08.09.2020) at vindskjerming vil gi bedre forhold på gårdsrommet. Bestemmelsene til planforslaget sikrer at det utføres tiltak for å hindre ukomfortabel fallvind ved bunn av tårnet. Denne bestemmelsen bør utvides for å ivareta også gårdsrom og uteoppholdsareal på Gbn 18/494. Dette vurderes også hensiktsmessig av forslagstiller.

Dersom en går i dialog med tanke på kulturmiljøverdier vil det også ha mulig innvirkning på solforhold i Biblioteksparken som med forslaget er noe berørt med slagskygge ved soljevndøgn. Endret plassering av tårnet eller reduksjon av høyde vil være positivt for barn og unge. Eventuelle endringer i bygningsmassen kan også være positivt for uteoppholdsareal knyttet til Svolvær havn.



Figur 3 - Illustrasjon av gårdsrom, fra konsekvensutredning byggehøyder, Vindveggen arkitekter

Teknisk infrastruktur

Det er i planforslaget knyttet usikkerhet til behov for oppgradering av ledningsnett for å levere tilfredsstillende kapasitet til det planlagte høyhuset. Naboer har ved innspill fremmet bekymring for at de vil påvirkes. Oppgradering av vannforsyning skal omhandles i utbyggingsavtale og det er av stor betydning at de overordnede premissene avklares tidligst mulig i byggesaken fordi gjennomføringen vil bli knyttet opp mot kommunale kostnader. Forslagstiller er derfor gjort kjent med at det fremmes argument for å knytte rekkefølgekrav til en VA-rammeplan før rammetillatelse kan gis. Dette skal avklare behovet for tiltak samt beskrive de overordnede løsningene, eierskap og rettighetsforhold. Detaljprosjektering av anlegget må avklares før igangsettingstillatelse kan gis, slik det fremgår av planforslaget.

I planbeskrivelsen så er det avdekket en misvisende konklusjon hvor det står at kommunen godkjenner at spillvann føres ut i havnebassenget og at havnen defineres som mindre følsomt område. Vågan kommune er i gang med store investeringer for å forbedre vannkvaliteten i Svolvær og det vil ikke være aktuelt å føre spillvann ut i havnen på nye prosjekt. Forurensningsmyndigheten må ta stilling til hvilke områder som klassifiseres som mindre følsomme, jf. forurensningsforskriften § 13. Det foreslås derfor at teksten i planbeskrivelse sid. 37 fjernes. Endelig løsning for avløp bør avklares i VA-rammeplanen.

Alternative løsninger

1. Vedta planforslaget slik det er fremmet fra forslagstiller
2. Vedta planforslaget med rekkefølgebestemmelse for en VA-rammeplan og justering av planbeskrivelse med tanke på spillvann i havnebassenget, samt bestemmelse knyttet til fallvind for å ivareta gårdsrom
3. Gå i dialog med Riksantikvar og forslagstiller for å vurdere mulige alternativer
4. Avslå planforslaget

Vurdering av alternative løsninger

Planforslaget er utfordrende med store bygningsvolumer, høy utnyttelse og medfører store konsekvenser for tekniske forhold, trafikkavvikling, aktivitet i Svolvær sentrum og kulturmiljøet. Forslaget har mottatt flere alvorlige merknader knyttet til bymiljøet og virkninger for naboer. Det er ikke tvil om at gjennomføring av prosjektet vil bidra til vitalisering av Vestfjordgata og bidra til et større kommersielt tilbud i sentrum. Det vil også bidra til å endre balansen mellom innbyggere og besøkende tilsammen med at det er flere andre hoteller nylig etablert, og ytterlige flere i planleggingsfase. Gjennomføring av prosjektet ses også i sammenheng med «Lofoten de grønne øyene» hvor eiendomsselskapet bidrar til å muliggjøre klimavennlige løsninger og det vil være av stor betydning å vise eksempler på forbedret klimaavtrykk innenfor hotellnæringen.

Planforslaget har gjennom prosessen blitt endret og det vurderes derfor at det kunne være rom for endringer dersom en går i dialog slik Riksantikvaren anmodet. Med tanke på tiltakets betydning for Vågan kommune og de alvorlige merknadene knyttet til kulturmiljøet vurderes det som den beste løsningen.

Alternativ innstilling:

Alternativ vedtakstekst kan utformes: Behandling av forslaget utsettes. Planforslaget vil ha vesentlige virkninger for kulturmiljøet i Svolvær og Vågan kommune søker derfor å gå i dialog med Riksantikvaren og forslagstiller for å vurdere mulige alternativer. (Alt. 3)

Konklusjon

Riksantikvaren påpeker at planforslaget vil ha vesentlige virkninger for kulturmiljøet i Svolvær. Riksantikvaren har likevel etter en helhetlig vurdering av saken, kommet frem til at det ikke vil reises innsigelse til planforslaget.

Alternativ 2 fremstår da som den beste løsningen, med tanke på at det tas inn rekkefølgebestemmelser om VA-rammeplan før det gis rammetillatelse og justering med tanke på spillvannshåndtering, samt bestemmelse knyttet til fallvind for å ivareta gårdsrom.

Tommy Stensvik
kommunedirektør

Bill Gradin
Fagleder plan/ landbruk