

Oppdragsgiver: Vestfjordgata 94 AS  
Oppdragsnavn: Vestfjordgata 94  
Oppdragsnummer: 635348-01  
Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes  
Oppdragsleder: Fredrik Lundestad  
Dato: 18.05.2022  
Tilgjengelighet: Åpent

## Vestfjordgata 94 Planinitiativ



Figur 1 Illustrasjon Lofoten Folkebad

### **Kort presentasjon av tiltaket/ planområdet**

Vi er engasjert av Vestfjordgata 94 AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for eiendommen Vestfjordgata 94 i Svolvær. Planforslaget tar også med seg omkringliggende områder. Endelig avgrensning av planområdet gjøres i oppstartsmøte.

Hovedintensjonen med planforslaget er å legge til rette for etablering av Lofoten folkebad. Dette er tenkt etablert på området som har vært brukt av tidligere eier, Skarvik, som dokk/hall for reparasjon av båter. Vi har utarbeidet en mulighetsstudie for en slik etablering. Denne legges ved som en del av planinitiativet.

Forslag til avgrensning av planområdet er vist under. Denne følger antatt senterlinje i Vestfjordgata og Bukkedauen. Tar med areal ut i sjøen slik at også «Kraftholmen» omfattes av planforslaget. Følger så tomtegrenser inn til Vestfjordgata.



Figur 2 Forslag planavgrensning

Gnr 18 bnr 180 eies av oppdragsgiver. Det samme gjelder gnr 18 bnr 414 og bnr 832. Øvrige eiendommer innenfor forslag til planavgrensning eies av andre private og Vågan kommune. Øvrige grunneiere vil bli involvert tidlig i planprosessen.

Gnr 18 bnr 414 foreslås brukt til parkering i en eller to etasjer. Denne eiendommen har vært benyttet til parkering for de som jobber i området. Selv om Skarvik har flyttet sin aktivitet ut av området så er det fremdeles behov for parkering. Området foreslås regulert til kombinert formål. Utgangspunktet er å bruke dette til parkering, men det vil kunne være aktuelt å etableres aktivitet over parkeringsarealene, f.eks. kontorer eller tjenesteyting.

Gnr 18 bnr 832 (Kraftholmen), som også tidligere var en del av Skravik sin virksomhet er under transformasjon. Det pågår et arbeid med å få etablert et kontorfellesskap ute på holmen. Planene er å ta i bruk eksisterende verkstedlokaler til dette samt noe tilbygg. Ansatte her skal parkere på bnr 414. Reguleringsformålet vil være kombinert formål.

Gnr 18 bnr 180 foreslås brukt til Lofoten folkebad. Bygge planlagt inneholdt mer enn bare et folkebad. Det planlegges også etablert andre aktiviteter i bygget, som padeltennis og mulighet for etablering av klatrehall. Det er også planer om etablering av rom for utleie i form av «hotell» eller tilsvarende. Ansatte og gjester skal parkere på gnr 414. Reguleringsformålet vil være kombinert formål.

For de øvrige eiendommene innenfor planforslaget reguleres disse til «dagens bruk». Dersom de øvrige eiendommene som er innenfor forslag til plangrense i figur 2 ikke ønsker å være med i planforslaget kan planforslaget reduseres slik som vist under.



Figur 3 Alternativ plangrense

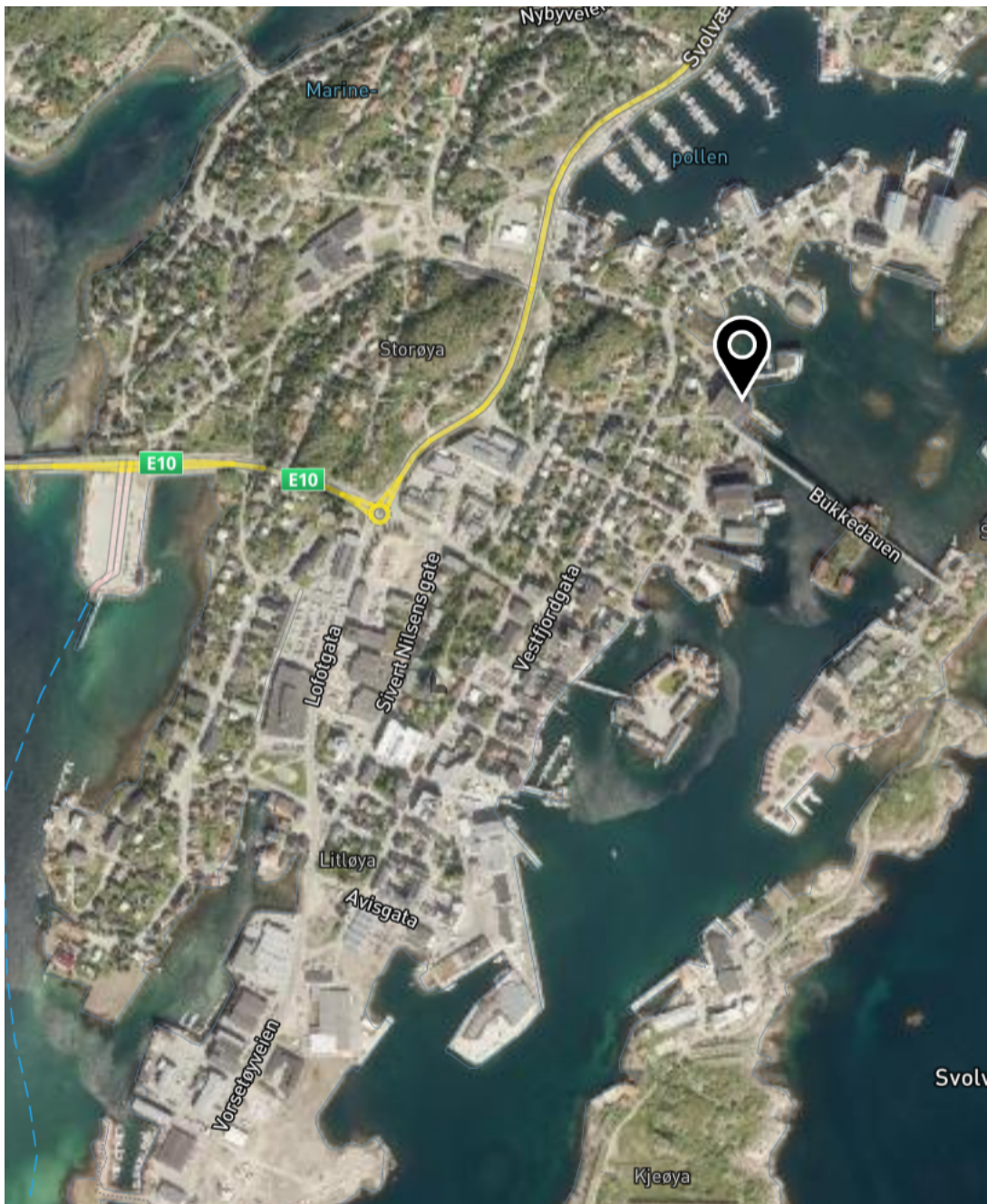
## Dagens situasjon



Figur 4 Flyfoto (Norge i bilder)

Innenfor forslag til planavgrensning, som vist på figur 2 er det:

- To bolighus gnr 18 bnr 136 og bnr 1622 (Vestfjordgata 82 og 84)
- Ett forsamlingslokale / losjebygg, gnr 18 bnr 10 (Vestfjordgata 80)
- Ett industri og lagerlokaler gnr 18 bnr 504 (Vestfjordgata 92)
- To arealer til nedlagt skipsindustri, gnr 18 bnr 180 og bnr 832 (Vestfjordgata 94 og 96)
- Ett garasjebygg som er etablert over gnr 18 bnr 726 og 2291.
- To eiendommer som brukes til parkering, dette er gnr 18 bnr 125 og bnr 414.
- På eiendommen gnr 18 bnr 572 (Vestfjordgata 88) har det stått en bolig, som er revet.



Figur 5 Beliggenhet

Planområdet er indikert med pil på figuren over, og ligger i den nordlige del av havnebassenget i Svoltvæ. Avgrenset av Vestfjordgata i vest og Bukkedauen i sør. Planområdet tar med seg noe sjøareal rundt Kraftholmen og inn til krysset Repslagergata Vestfjordgata.

De nordlige delene av området er preget av å ha vært industriområdet i svært mange år. I de siste årene ha disse områdene ikke vært i aktiv bruk.

## Forholdet til gjeldende kommuneplan/ reguleringsplan/ regionale og statlige føringer

### Kommuneplan



Figur 6 Utsnitt av kommunedelplanen

Planområdet ligger innenfor området K4.8 i kommunedelplanen for Svoltvær. Følgende bestemmelser gjelder for området:

K4.8 Klippenborg Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting / næring.

Innenfor K4.8 skal det være utarbeidet reguleringsplan for hele området. Det skal legges til rette for liggeplasser for fiskeflåten og sjørettet næring øst i området. I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres vei- og trafikkanalyse for å vurdere fordeler og ulemper av omlegging av vei til

Svinøybrua direkte fra Repslagergata. Alternative løsninger skal også vurderes ved gjeldene tilkomst via Gymnasgata.

De formålene som foreslås i planen vil være i tråd med overordnede føringer. Vi har utarbeidet en overordnet trafikkanalyse. Denne tar for seg ulike løsninger for Svinøybrua. Rapporten legges ved.

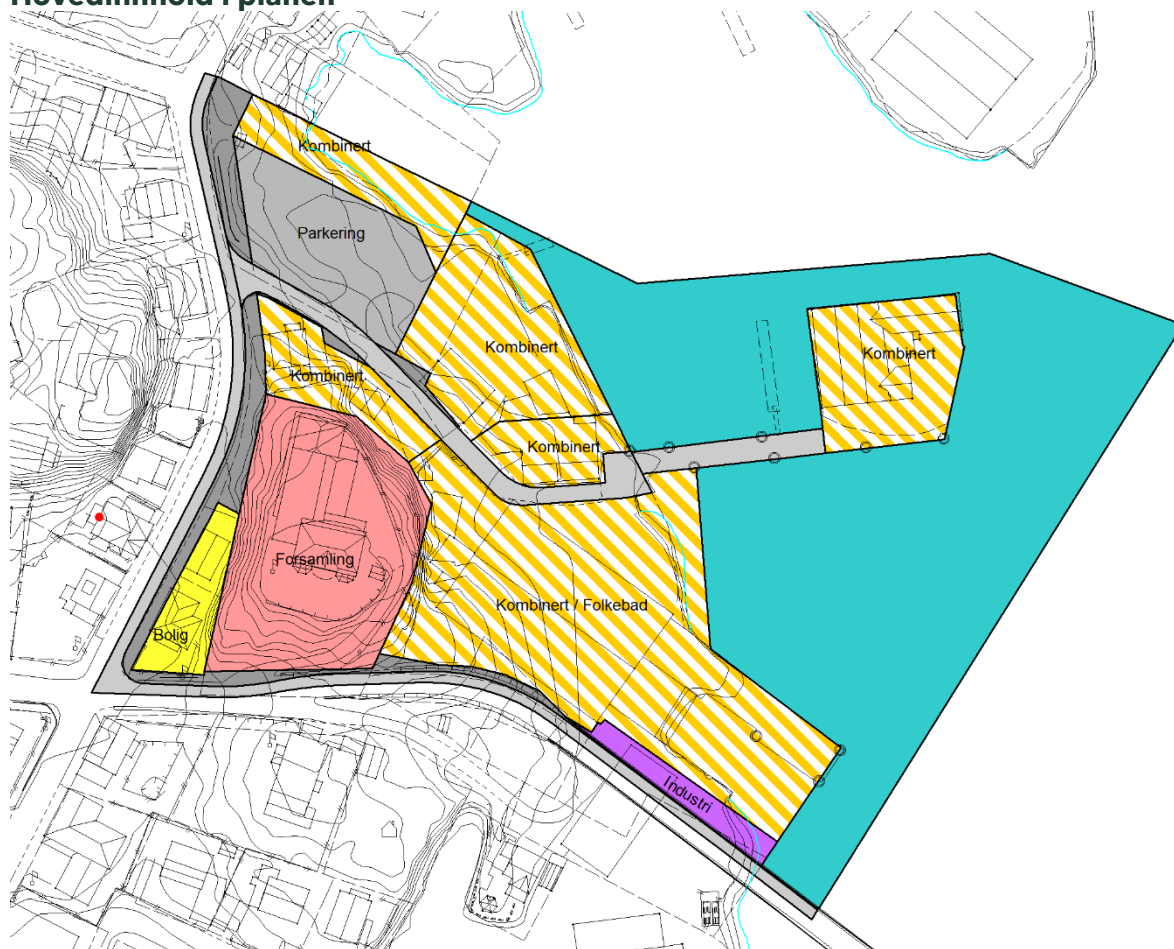
#### Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, etter vår vurdering. Dette innebærer at planforslaget ikke fanges opp at forskriftens § 6, 7 eller 8. Vår konklusjon er dermed at planforslaget ikke skal konsekvensutredes.

#### Utredninger

Foreløpige vurderinger er at det vil bli utarbeidet en geoteknisk vurdering for de planlagte nye tiltak innenfor planen. Dette da området ligger inder marin grense. Det er ikke registrert kvikkleireområdet i området. Området ligger ved sjøen noe som innebærer at også konsekvenser for havnivå vil bli utredet. Området har i mange år vært brukt til båtindustri (slip/verkstedhall), dette gjør at sannsynligvis vil bli satt krav om undersøkelse om det finnes forurensing i grunn.

## Hovedinnhold i planen



Figur 7 Planskisse

Planforslaget vil i hovedsak følge kommunedelplanen når det gjelder reguleringsformål. Dette innebærer at store deler av planområdet reguleres som et kombinert formål. Planen vil derfor kunne åpne opp for forretning / kontor / tjenesteyting / næring / idrettsformål.

Bakgrunnen for utarbeidelsen av planforslaget er ønske om å kunne legge til rette for et nytt folkebad i Svolvær. Dagens skipshall skal demonteres og det er på dette arealet man ser for seg muligheten til å føre opp ny bebyggelse med tilsvarende høyder. Dette gjør at tiltakshaver kan tilby noe mer enn bare et folkebad. Som omtalt over ser man på mulighetene til å etablere andre aktiviteter også, som padeltennis og klatrehall. I tillegg er det ønske om å legge til rette for utleierom. Disse planlegges etablert i de to øverste etasjene. Her vil det kunne etableres ca 40 utleierom. Slik som planene er nå, er det ikke tanker om å legge til rette for matserving i tilknytning til rommene. Det er planer om selvhushold. Skulle det vise seg at Lofoten folkebad ikke lar seg realisere i dette området vil områdene kunne benyttes til de øvrige formålene.

Oppdragsgiverne eier også Kraftholmen, som i dag er registrert som industri. Holmen foreslås regulert til kontor. Her er det i all hovedsak planer om å ta i bruk eksisterende bebyggelse samt noe tilbygg for å legge til rette for kontorarbeidsplasser. Også for Kraftholmen foreslås det kombinerte



formålet forretning / kontor / tjenesteyting / næring. Etablering av forretning ute på holmen er nok svært lite sannsynlig. Den videre planprosess vil vise den endelige kombinasjonen av formål.

For å løse nødvending parkering til områdene, og da spesielt folkebadet og til Kraftholmen skal eiendommen bnr 414 reguleres slik at det også kan etableres parkering her. Det vil sannsynligvis bli etablert en parkeringsløsning i to plan. Reguleringsformålet vil være forretning / kontor / tjenesteyting / næring / parkering.

Det er et areal som er vist som industri i figuren over. Dette er areal tilhørende industribedriften som i hovedsak ligger sør for Svinøybrua og da utenfor planområdet. Om dette arealet tas med i det endelige planforslaget vil den videre prosess vise.

Hva de øvrige eiendommene innenfor planen reguleres til vil være avhengig av hva de ønsker med eiendommene, men utgangspunktet vil være føringer fra kommunedelplanen.

### **Virkninger av planen**

Vi er av den oppfatning at etablering av Lofoten folkebad i dette området vil være svært gunstig for området og for Svolvær som by. Det er kort vei fra hovedveien E10 og inn til området noe som innebærer at området har god tilgjengelighet. Folkebadet vil ikke kun være et tilbud til innbyggere i Lofoten med også til turister og andre tilreisende. Med den beliggenheten som foreslås vil man oppleve å «svømme i havet».

Dersom planforslaget utarbeides slik som vi ønsker vil også Svinøybrua beholde sin linjeføring som i dag. Den analysen som vi har utarbeidet konkluderer med at å beholde dagens bru er mest gunstig. Når forslag til reguleringsplan er vedtatt og Lofoten folkebad er bygd vil det ikke være rom for å endre kjøremønsteret til og fra Svinøya.

Skulle det vise seg at Lofoten folkebad ikke blir realisert innenfor planen vil det, spesielt for arealene denne planlegges etablert på, åpnes opp for å realisere de andre formålene som foreslås regulert her.

### **Oppstartsmøte**

Anmoder med dette at det kalles inn til oppstartsmøte i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.