

Barn og unge, Eldre og Funksjonshemmede

Konsekvensutredning av forhold til barn, unge, eldre og funksjonshemmede ved regulering av
Havnestrøket i Svolvær
Gnr. 18 / bnr. 258 m.fl.

Dato: 10.12.2018, rev 20.10.2020



Figur 1 - Illustrasjon fra KMDs nasjonale utviklingsprosjekt for universell utforming i fylker og kommuner

1 Innledning

I henhold til planprogram for Havnestrøket, fastsatt 18.04.2016, skal det i reguleringsplanen redegjøres for barn og unge, eldre og funksjonshemmede. Planforslaget skal utformes for å imøtekomme statlige retningslinjer for alle mennesker og det skal spesielt redegjøres for nevnte brukere.

Universell utforming er lovpålagt etter plan- og bygningsloven. I planprogrammet vises det til krav i henhold til TEK10, men det vil være TEK17 som gjøres gjeldende for prosjektering av bygg i Havnestrøket. Det skal redegjøres for krav tilknyttet ute- og lekeareal for boliger, jf. byplanens bestemmelser og retningslinjer § 9.3. Ved kombinert formål hvor også hotell er med skal det redegjøres for hvordan dette er ivarettatt i forhold til gode uteareal for gjester. Det skal vurderes hvordan fordelingen av utearealer blir i forhold til fordeling mellom bolig/hotell-formål i planområdet.

2 Universell utforming og planlegging etter plan- og bygningsloven

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Prinsippet om universell utforming, UU, skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. All utbygging er pliktet å følge teknisk forskrift.

3 Byplan for Svolvevæ

I byplanens bestemmelser settes det kvalitetskrav tilknyttet uteområder for barn og unge spesielt, og universell utforming generelt. Gjennom planprogrammet for Havnestrøket er det videre bestemt at dette er en tematikk som skal redegjøres for i KU, og hvordan utbyggingsalternativene forholder seg til kommuneplanen på dette området. Byplanen for Svolvevæ for 2019 – 2040 er formelt sett en kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 27.01.2020.

3.1 Byplanens bestemmelse §21 og 21.2 vedr. uteoppholdsarealer

Følgende bestemmelser fra byplanen er relevante bestemmelser i forhold til planlegging for barn og unge:

Uteoppholdsareal er de deler av en tomt som ikke er bebygd eller benyttes til parkering eller avkjørsel. Uteoppholdsarealer skal være egnet for ulike aldersgrupper og kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Arealet skal plasseres slik at best mulig kvalitet oppnås med gode sol- og lysforhold og at området er skjermet mot vind, støy og annen miljøbelastning. Utearealene skal utformes slik de samspiller både estetisk og bruksmessig med omgivelsene og tilstøtende bebyggelse.

Alle reguleringsplaner skal fastsette arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) hvor terreng brattere enn 1:5 ikke medregnes. Arealer avsatt skal ikke være smalere enn 6 meter.

Det skal fremkomme plassering og angivelse av eierform for lekeplasser i plankart og utomhusplan. Arealer til lek skal opparbeides parallelt med boligutbygging. God og varig brukskvalitet i opparbeiding, vegetasjon, grøntstruktur og møblering skal fremgå av byggesøknad.

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger etter følgende krav:

- Privat MUA skal være minimum 5m² med minimum dybde 1,5 meter. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som et tilleggsareal.

- For boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles uteoppholdsareal på 20 m² pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m². Arealet skal opparbeides på egen grunn, i areal for felles uteopphold eller i offentlig park, gate eller plass som er trafikkisikker. Arealet skal ikke ligge mer enn 300 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.
- Uteoppholdsarealene kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk (over parkeringskjeller / funksjoner under bakken) skal minst halvparten av arealet ha vekstlag.
- Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 4 timer ved jevndøgn. Plassering skal ta hensyn til skjerming mot vind og nedbør.
- Der MUA legges til offentlig arealer skal i tillegg følgende kriterier være oppfylt:
 - Uteoppholdsarealets plassering skal være angitt i reguleringsplan.
 - Det skal være etablert trygg, sikker og universelt utformet tilkomst til arealet.
 - Utbygger skal om nødvendig bidra forholdsmessig til at dette blir opparbeidet.
 - Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold av uteoppholdsarealet. Utbyggers bidrag fastsettes gjennom utbyggingsavtale.

3.2 Byplanens bestemmelse §12 vedr. universell utforming

Byplanens bestemmelser er relevante i forhold til planlegging for tilgjengelighet:

«Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd. Råd for funksjonshemmede skal være høringsinstans i alle plansaker.»

3.3 Byplanens bestemmelse §13 vedr. barn og unge:

Følgende utdrag fra byplanen bestemmelser er relevant i forhold til planlegging for barn og unge:

«Byrommene skal ha gjennomgående romslighet og gode kvaliteter for gående og for opphold, med gode gangforbindelser til sjø/kaifront, viktige funksjoner og grøntområder. Barn og unges representant og ungdomsrådet har medvirkningsrett og skal sikres. Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafikkisikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. I planleggingen skal barnetråkkregistreringer benyttes. I henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal det skaffes en fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller er egnet for lek. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.»

3.4 Byplanens bestemmelse §14 vedr. folkehelse:

«Alle tiltak innenfor planområdet skal bidra til å fremme god folkehelse jf. kommunens folkehelseplan, blant annet gjennom å sikre god tilgang til grøntarealer, tilrettelegge for fysisk aktivitet, utforme sosiale møteplasser, kriminalitetsforebygging og bedre miljøbelastninger som støy og forurensing.»

4 Fylkesmannen i Nordland

I forbindelse med oppstartsvarsling for Havnestrøket har fylkesmannen i Nordland, i brev av 22.02.2016, uttalt forventninger til planarbeidet som innebærer hensynet til barn og unge og tilgjengelighet generelt.

I brevet påminnes om at hensyn til barn og unges oppvekstmiljø skal ivaretas i all planlegging, jf. formålsparagrafen i pbl. § 1-1, og at hensynet til uterom og utearealer må stå veldig sentralt i dette planarbeidet.

Følgende utdrag fra fylkeskommunens brev av 22.02.16 (teksten er noe forkortet/tilpasset) er spesielt relevant i forhold til planlegging for barn og unge:

«Enhver som fremmer planforslag har plikt til å sørge for at berørte barn og unge blir hørt og får medvirke i planleggingen. Barnekonvensjonens artikkel 31 gir uttrykk for at «barnet har rett til hvile og fritid og til å delta i lek og fritidsaktiviteter som passer for barnets alder». FNs komité for barns rettigheter har kommentert at etablering av miljøer som fremmer trivsel for barnet skal prioriteres.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging inneholder i 5a og 5b krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.

Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Det er også i byggteknisk forskrift kapittel 8 gitt bestemmelser om uteoppholdsareal. Grunnlaget for utforming av utearealer legges i planarbeidet, og de mest gunstige beliggende deler av området må reserveres til felles uteoppholds- og lekearealer. Fylkesmannen viser for øvrig til forskriften og veiledningen til denne. Planens konsekvenser for barn og unge må i det videre planarbeidet vurderes, og kravene til planleggingsprosessen og fysisk utforming i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging må oppfylles i prosjektet.»

Som en generell kommentar til fylkesmannens uttalelse, framhever forslagsstiller at et viktig premiss for å imøtekomme nevnte krav og spesifikasjoner er at arealene for felles uteopphold og lek er store nok til at kvaliteter og tilpasninger kan innpasses.

5 Folkehelseperspektivet

Kommuneoverlege i Vågan kommune har i merknad av 06.01.16 uttalt seg til planarbeidet i forhold til folkehelse.

Overlegen anmoder at det ved planlegging av høyhus og fortetning av Havnestrøket i Svolvær bør tas hensyn til følgende (sitat):

1. «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.
2. Sosiale møteplasser og hensiktsmessig uteareal for barn og eldre er essensielt for at en fortetning av sentrum skal kunne tilrådes ut fra folkehelseperspektiv.
3. Vestfjordgata er i dag eneste ankomstrute til området. Blant annet er det enveiskjørt trang gate som passerer torget i Svolvær for å komme til området fra sør. En økning i biltrafikk til et høyhus her vil ikke være tilrådelig. Min vurdering er at om dette skal kunne gjennomføres bør

Vestfjordgatas sørligste område omgjøres til gågate hele året og ikke bare om sommeren. Et aktivt bybilde med trygghet for myke trafikanter har mye å si for folkehelsen.»

Kommentar:

Siden detaljreguleringen ble igangsatt, er Byplan for Svolvær blitt revidert, og ble vedtatt den 27.01.2020. I byplanarbeidet er det vurdert aktuelle plasseringer av høyhus i Svolvær, og fastsatt maksimal bygningshøyde. Dette har vært konsekvensutredet som en del av prosessen. Det foreslåtte prosjektet i detaljreguleringen er justert som følge av de vedtatte rammene i byplanen.

6 Vurdering av utbyggingsalternativene for Havnestrøket

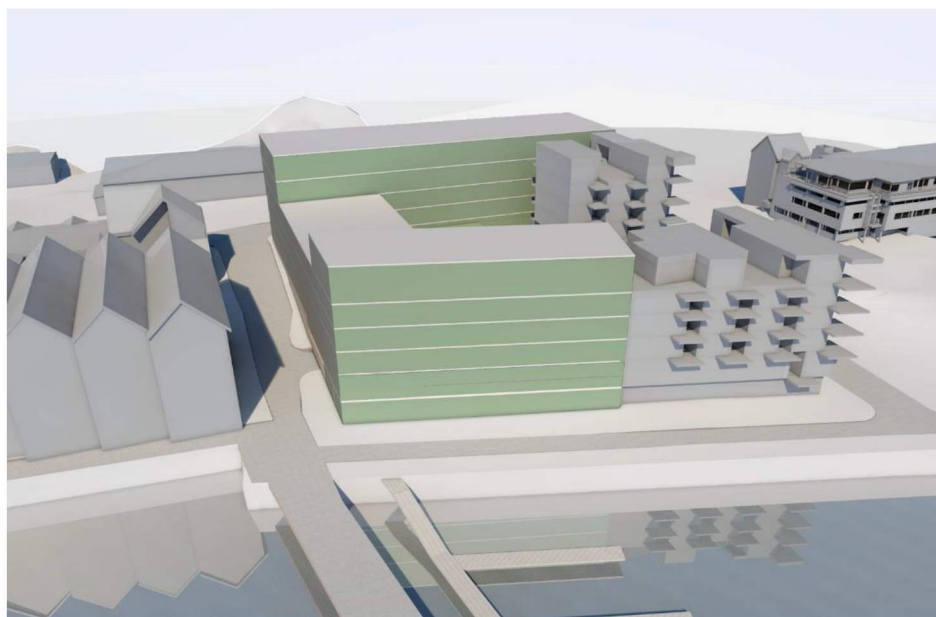
Metoden som skal benyttes i konsekvensutredninger er redegjort for i planprogrammet for Havnestrøket. Vurdering av konsekvensene skal følge prinsippene i Statens Vegvesens håndbok V712 – Konsekvensanalyser. Temaenes omfang avpasses i forhold til relevans for planforslaget, men det skal sikres etterprøvbarehet og forståelse i den påfølgende planprosessen. I utgangspunktet skulle både 0-alternativet og utbyggingsalternativene 1 og 2 vurderes.

Vedtaket av revidert byplan har imidlertid utelukket alternativ 1, slik at det nå er alternativ 0 og alternativ 2 som utredes.

I konsekvensutredningen av byggehøyde som følger plansaken er de to gjenværende alternativene for utvikling av Havnestrøket rikt beskrevet, illustrert og vurdert. Vurderinger tilknyttet uterom og fellesarealer i konsekvensutredningen av byggehøyde er relevante for vurdering opp mot barn og unge, eldre og uføre, og argumentasjonen i den følgende konsekvensutredningen vil til en viss grad lene seg til beskrivelser og illustrasjoner hentet fra utredningen av byggehøyde.

6.1 0-alternativet

0-alternativet er forventet utvikling ut fra gjeldende, vedtatte reguleringsplaner. Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan, plan-id 169, åpner for bebyggelse på 5-6 etasjer i hele felt D (planområdet). Utbyggingsformål er kombinert bolig/næring/kontor. Det åpnes ikke for hotellformål.



Figur 2 - Den mest sannsynlige utbyggingen etter dagens reguleringsplan er kvartalsbebyggelse i form av en karré

Gårdsrommet i midten har et beregnet areal på ca. 760 m². Næring og parkering er over to etasjer mot bakkeplan og kaipromenade. Bebyggelsen mot Sjømannsgata gis lavere etasjeantall for bedre solinnfall i gårdsrommet fra sør. Dette er en klassisk karrébebyggelse iht. gjeldende regulering, og det er dette volumet som er lagt til grunn i solstudien (se konsekvensutredning av byggehøyde).

Vurdering av konsekvenser: 0-alternativet inneholder ikke hotellformålet, omfatter i stedet boliger. Dette fordrer leke- og uteoppholdsarealer. Kontor og forretningsdelen vil henvende seg mot gate-/kaisiden, og det ansees ikke riktig å tilgodese fellesområder i gårdsrom til disse formål. Ut fra beregnet areal for boligformål, anslås det et totalt areal boligformål til 7610 m² eller ca. 80 – 85 boenheter. Iht. bestemmelser for plan-id 169 skal hver leilighet ha en privat uteplass på 4-6 m². Disse kan ikke medregnes hvis de er ensidig mot nord eller øst.

I henhold til byplanen (punkt 2.1 ovenfor), er MUA-krav for leiligheter i sentrum:

For hver boenhet skal det avsettes 5 m² privat uteoppholdsareal, for boenheter større enn 50 m², skal det i tillegg etableres 20m² felles uteoppholdsareal. Minst 40 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 4 timer ved jevndøgn.

Her vises begge beregningsmetodene for 0-alternativet, ved 80 leiligheter og private balkonger på 6 m²/leilighet:

Ved 20 m² uteareal for 80 boliger: Kravet tilsier totalt 1600 m² felles uteareal, dersom samtlige boenheter er på over 50 kvm. Gårdsrommet er på 760 m². I tillegg er det krav om 5 m² privat uteoppholdsareal pr boenhet. Dette kan sannsynligvis løses på egne balkonger.

Utfra kravet om MUA=20 m²/bolig, gjenstår ca. 840 m² av MUA-kravet som må løses på takflater/takterrasser, eller gjennom avtaler om bruk av nærliggende parker og byrom.

NB! Det er ikke tatt høyde for at noen av balkongene eventuelt ikke kan medregnes som MUA-areal pga. ensidig himmelretning.

6.1.1 Konsekvenser for barn og unge:

Gårdsrommet i dette alternativet vil i sin helhet tilrettelegges for uteoppholdsareal for boligformål. Det er en fordel å slippe å konkurrere om plassen med andre brukere/andre formål, noe som spesielt gagnar barn og unge. For et stort boligprosjekt vil det være fordelaktig at det ikke samtidig legges opp til hotell eller andre mulige konfliktpunkt mellom næringsformål/boligformål. Løsningen fordrer etablering av balkonger og takterrasser, noe som i utgangspunktet ikke gir de beste leke- og oppholdsarealer for barn, men som samtidig gir generelle bokvaliteter. Småbarnslekeplass på minimum 100 m² avsettes innenfor felles gårdsrom. Tilretteleggingen totalt sett ansees som noe anstrengt, tatt i betraktning av mange boliger får private balkonger mot skyggefull side og at takterrasser med MUA-godkjent uteoppholdsarealer i dette klimaet er en utfordring. Kravet om 4 timer sollys ved jevndøgn kan bli utfordrende å innfri.

6.1.2 Konsekvenser for eldre og uføre:

På samme måte som for barn og unge, vil det også for eldre og uføre være en fordel at hele gårdsrommet vies boligformålet, slik at store og varierte arealer kan tilrettelegges for universell utforming, og blir skjermet fra andre «konkurrerende» brukere. Prosjektet må bygges iht. gjeldende teknisk forskrift, og det vil f.eks. bli tilrettelagt for heis og rullestol for alle boliger, balkonger og i felles uteområder.

6.2 Alternativ 1

Alternativ 1 er uaktuelt som følge av vedtaket av revidert byplan, og utgår som utredningsalternativ.

6.3 Alternativ 2

Alternativ 2 er, etter vedtaket av revidert byplan, hovedalternativet der foreslått bebyggelse er holdt innenfor kravene i byplanen. Alternativ 2 er tilpasset revidert byplan, og beskriver situasjonen ved forslagsstillers planforslag sammen med forventet utvikling ut fra omkringliggende vedtatte planer.



Figur 3 - Perspektiv, gateplan fra sørøst: De nederste etasjene har transparente materialer for å gi bygningsmassen et lettere uttrykk, som også involverer gatelivet rundt. Det vil også være sikt inn til gårdsrommet.



Figur 4 - Illustrasjon av mulig serveringssted med utsikt mot havnebassenget.

Planforslaget bygger på forslagsstiller intensjon om å utvikle Havnestrøket til sentrumsformål med hotellvirksomhet i en kvartalsstruktur som også innebærer bebyggelse opp til kote +44 med inngang fra Vestfjordgata. Bakgrunnen for etablering av så vidt høy bebyggelse er å innpasse et driftseffektivt hotell med ca. 200 rom, i høy kvalitet. Boligformål er ikke del av hovedalternativet. Det åpnes for forretning, tjenesteyting med servering, bevertning og tilhørende kontorer i bebyggelsen laveste etasjer.

6.3.1 Vurdering av konsekvenser:

I alternativ 2 legges det opp til hotellvirksomhet med tilhørende fasiliteter, samt en mindre andel forretning/ tjenesteyting. Utbyggingen må følge krav til teknisk forskrift som ivaretar tilgjengelighet

både i og utenfor bygget. Siden boligformålet er tatt ut i sin helhet, vil det ikke være krav om at utearealene tilrettelegges spesielt for lek. Hotelllets gårdsrom har et areal på ca. 360 m², og her tillates plassert en en-etajers paviljong som kan dekke hele arealet, for mer klimatilpasset «utebruk».

Hotelllets SPA-avdeling foreslås i bebyggelsens 5. etasje evt. med utgang til takflate mot nord, på tilliggende bygningsmasse (på felt BH3). Alle arealer for bruk av gjestene skal være tilgjengelige, terskelfrie og universelt utformet for bruk av alle mennesker.

6.3.2 Konsekvenser for barn og unge:

Da det ikke er boligformål i hovedalternativet, er det heller ikke krav om MUA (minste uteoppholdsareal) jf. byplanen. De utearealer som etableres skal likevel tilrettelegges med god tilgjengelighet, og det vil være naturlig at deler av uterommene også inviterer til opphold for barn. En mindre del av takflaten er planlagt brukt som utearealer tilknyttet SPA-avdelingen i hotellet, og skal være tilpasset alle aldre og brukergrupper.

6.3.3 Konsekvenser for eldre og uføre:

På samme måte som for barn og unge, vil det også for eldre og uføre være en fordel med romslige felles rom både innen- og utendørs, da dette er enkelt å manøvrere seg i og kan bedre tilrettelegges for flere typer brukere.

Det foreslåtte prosjektet vil bidra til at det er lettere å orientere seg i sentrum. Hotellet vil, sammen med andre viktige bygg, markere sentrumsområdet langs havnebassenget og man vil naturlig kunne orientere seg i byen ut fra disse.

7 Sammenstilling og oppsummering

7.1 Kriterier for utredningsarbeidet

Hvert fagtema skal iht. planprogrammet være gjennomgått etter metoden som innebærer gitte kriterier. «Barn og unge, eldre og funksjonshemmede» er omhandlet som både «eksisterende» og «potensielle» verdier, i den forstand at prosjektet vil kunne få verdier for disse brukerne.

Utredningskriteriene for «Barn og unge, eldre og funksjonshemmede» er svart ut på følgende måte:

1. Datainnsamling: Følgende dokumenter er lagt til grunn/prosjektet er vurdert i forhold til: Byplanens bestemmelser og retningslinjer, plan- og bygningsloven, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, uttalelse fra fylkesmannen og kommunelegen.
2. Avgrensning: Planområdet sees under ett, med vektlegging på boligformålet og bruken av gårdsrom for beboere. Bruk av kai og publikumstilpasning innenfor planområdet er også vurdert i de ulike alternativene.
3. Verdivurdering: Verdi beskrives ut fra hvordan behovene for barn og unge, eldre og funksjonshemmede imøtekommes.
4. Omfang: Omfanget settes ut fra i hvilken grad de ulike alternativene tilrettelegger for barn og unge, eldre og funksjonshemmede.
5. Konsekvensgrad: Konsekvensene for utbyggingsalternativene framstilles i tabellform i verdivurderingene. Dette er en tilpasning av «konsekvensvifta» som brukes i Vegvesenets håndbok for å kunne vurdere og sammenstille konsekvensgraden for denne utredningen.
6. Usikkerhet: Det er liten grad av usikkerhet tilknyttet denne fagtematikken. Basert på arealstørrelser, reguleringsformål og solstudier, kan det i stor grad fastslås kvaliteter for de aktuelle brukerne; barn og unge, eldre og funksjonshemmede.

7. Avbøtende tiltak: Forslag til avbøtende tiltak/tilpasninger som imøtekommer barn og unge, eldre og funksjonshemmede, og andre brukere, er redegjort for i alternativene.

7.2 Sammenstilling av konsekvensene iht. metoden

Verdi Ingen verdi			
	Liten	Middels	Stor
Omfang			
Stort positivt			Meget stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt	Alt. 0	Alt. 2	Stor positiv konsekvens (+++)
Lite positivt			Middels positiv konsekvens (e ns++)
Intet omfang			Liten positiv konsekvens (+)
Lite negativt			Ubetydelig (0)
Middels negativt			Liten negativ konsekvens (-)
Stort negativt			Middels negativ konsekvens (--)
			Stor negativ konsekvens (- - -)
			Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Tabellen viser en generell sammenstilling av de totale konsekvensene for barn og unge, eldre og uføre. Dette oppsummeres videre på følgende måte:

0-alt. Dette alternativet anses å kunne imøtekomme krav om universell utforming og gode kvaliteter i tilretteleggingen for barn og unge, eldre og uføre, i den forstand at det meste av bygningsmassen og hele gårdsrommet blir dedikert til boligformål. Isolert sett vil konsekvensene ved 0-alternativet for boligdelen gi de antatt beste løsninger, med forbehold om at det realiseres gode og tilgjengelige takterrasser som både tåler klimaet og blir tilstrekkelig støyskjermet. Større fellesarealer gir flere kvaliteter for mange typer brukere. Kontor- og næringsbebyggelsen i 1- og 2.etasjer vil videre følge krav til tilgjengelighet og ellers universell utforming av publikumsbygg.

2-alt. Hovedalternativet gir gode konsekvenser ift. brukergruppene, da det ikke legges opp til boliger. Krav i forhold til MUA kommer derfor heller ikke inn. Utearealene i bakgård og spa-fasiliteter, bidrar til forhøyet livskvalitet for hotellets ansatte og gjester og derfor er «verdien» av konsekvensene anslått høyere her enn i 0-alternativet. For å imøtekomme krav om universell utforming vil alle arealer bli tilgjengelige via heis eller terskelfrie forbindelser. Det kan også hevdes at publikumsrommet i hotellets første etasjer langs Sjøgata åpner opp og inviterer publikum og brukere på en positiv måte.

7.3 Oppsummering

0-alternativet vil gi det arealmessig største gårdsrommet, og dette vil kunne tilby kvaliteter til ulike brukere, og samtidig tilrettelegges utelukkende til beboerne. Likevel vil antall leiligheter i kvartalet tilsi at felles uterom skal være større enn kun gårdsrommet, og det blir derfor nødvendig med frikjøp av utearealer og å ta i bruk takflater til felles lek/opphold for beboerne.

I og med at drivkraften i planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt hotell, er det av betydning at tilpasningen mellom boligarealer og hotellets funksjoner kan fungere, eventuelt at boligformålet tas helt ut av planforslaget (slik hovedalternativet legger opp til). Hotellets gjester skal oppleve gode kvaliteter i bygningsmasse og publikumsrettede arealer, slik som inngangssoner, konferanserom, restauranter og vrimlearealer, uten at dette kommer på bekostning av kvaliteten for beboerne innenfor kvartalet.

Hovedalternativet, revidert alternativ 2, hvor boligformålet er tatt ut i sin helhet og gårdsrom med paviljong kan tilknyttes hotellvirksomheten, anses å gi de beste kvaliteter. Tilrettelegging for et publikumsrettet innendørsareal langs Sjøgata bidrar også til at dette alternativet vurderes totalt sett å innebære overveiende positive konsekvenser for barn og unge, eldre og uføre.