

OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER VED OFFENTLIG ETTERSYN

I forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Havnestrøket er det kommet inn merknader fra 11 parter. Disse oppsummeres og kommenteres nedenfor.

1. Nordland fylkeskommune, 08.07.19

Innsigelse Fylkesråd for kultur, miljø og folkehelse har fattet følgende vedtak:

- 1. Med bakgrunn i vurderingen som fremgår i saken fremmer fylkesråd for kultur, miljø og folkehelse innsigelse til planforslaget til reguleringsplan for Havnestrøket, planID 245, i Vågan kommune, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.
- 2. Fylkesråden ser reguleringsplanen for Havnestrøket i sammenheng med forslaget til ny Byplan Svolvær. Fylkesråden kan ikke konkludere i denne saken, før det i Byplan Svolvær er avklart om det kan tillates høyhus i Svolvær.

Vurdering

Reguleringsplanforslaget for Havnestrøket er i strid med gjeldende byplan og planene for et høyhus i Havnestrøket må derfor sees i sammenheng med forslaget til ny Byplan Svolvær. Forslaget til ny byplan åpner for inntil 9 høyhus i Svolvær. Fylkesråden fremmer innsigelse til byplanen fordi konsekvensene av høyhus ikke er konsekvensutredet. Fylkesråden kan derfor ikke ta stilling om planforslaget er i konflikt med interesser av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller av andre grunner er av vesentlig betydning for fylkeskommunens saksområde. Dette jamfør fylkesrådets innsigelse til Byplan Svolvær (j.post. 19/82919).

Fylkesråden kan ikke konkludere i denne saken, før det i Byplan Svolvær er avklart om det kan tillates høyhus i byen. Fylkesråden mener det er uheldig at kommunen ikke har avventet behandlingen av reguleringsplanen for Havnestrøket til etter at ny byplan Svolvær er endelig vedtatt.

Forslagsstillers kommentar:

Kommunedelplanen for Svolvær (revidert byplan) ble vedtatt den 27.01.2020. Dette planarbeidet ble utarbeidet med konsekvensutredning for byggehøyder og fastsetter rammene for det kvartalet som detaljreguleringen for Havnestrøket er en del av. Byggehøyden er nå begrenset til maksimalt kote 44moh, noe som er en reduksjon på 11 m ift tidligere foreslått bebyggelse. Forslaget til detaljregulering er revidert i henhold til disse rammene, og fremmes for ny høringsrunde, slik at fylkeskommunen kan vurdere dette opp mot gjeldende kommunedelplan.

2. Statens vegvesen, 24.04.19

Vegvesenet uttaler seg som statlig fagmyndighet innenfor veitransport og angir at de synes at planforslaget bærer preg av gode vurderinger og godt planarbeid.

De ber om følgende mindre justeringer av ordlyden i rekkefølgebestemmelsene c):

1. endring fra «Før brukstillatelse for hotellet gis» til «Før **midlertidig** brukstillatelse for hotellet gis»

2. endring fra «2. Aktuelle samferdselsarealer være sikret opparbeidet i henhold til godkjent plan.» til «2. Aktuelle samferdselsarealer være **ferdig opparbeidet** i henhold til godkjent plan.»

Forslagsstillers kommentar:

Foreslått presisering under punkt 1 om «midlertidig» brukstillatelse legges inn i bestemmelsene.

Da det foreløpig ikke foreligger utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen og gjennomføringsprosess/fordeling av kostnader foreløpig ikke er kjent/avtalt anses det ikke som hensiktsmessig å sette krav om ferdig opparbeidelse av samferdselsarealer utover de som er nødvendige for brukstillatelse av hotellet. Vi ber derfor kommunen om at foreslått justering under punkt 2 ikke revideres, eventuelt at det presiseres at:

«2. Nødvendige samferdselsarealer for hotellets bruk skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan. Øvrige aktuelle samferdselsarealer skal være sikret opparbeidet».

3. Avinor, 10.04.19

Avinor angir at hele planområdet ligger innenfor høyderestriksjonsflaten/hinderflaten i restriksjonsplanen for Svolvær lufthavn av 01.09.15. Restriksjonshøyden ligger imidlertid på 80-85 meter over havet (moh.) slik at planlagte hotell med maksimalhøyde 55 moh. og byggekraner ved oppføring (antatt maks 20 meter over hotellets tak) ikke vil komme i konflikt med hinderflaten. Avinor viser videre til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder hva gjelder oppstilling og bruk av kraner.

Avinor angir at planområdet ikke er berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene i byggerestriksjonskartet av 27.06.11 og heller ikke av flystøysoner for Svolvær lufthavn.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad om regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder hva gjelder oppstilling og bruk av kraner tas til etterretning. Øvrige punkter tas til orientering.

4. Vågan Havnevesen, 16.05.19

Havnevesenet har følgende havnefaglige innspill:

1. Vågan Havnevesen er positiv til at planforslaget legger opp til en forlengelse av kaipromenaden (o_ SK) og mener at dette vil ivareta interessene til fiskere og fritidsbåter/turisters på en god måte. De foreslår at det vurderes en begrensning på kjøretøy innenfor tilgrensede gatetun (SGT1), hvor kun næringsdrivende/nyttetraffic gis tilgang til å trafikkere.
2. Havnevesenet er kritisk til at busser til hotellet skal ledes til Lamholmen for å snu da det i dag er en betydelig trafikk av gående og kjørende på bysiden til og fra Lamholmen. De foreslår en annen trasé for buss som unngår at buss snur på Lamholmen.

Forslagsstillers kommentar:

Gatetun SGT1 er i utgangspunktet privat del av kaia som skal være åpen for allmennheten. Området er tilknyttet funksjonene i felt BS2. Utover vareleveranse/nyttetraffic og utrykning anses det ikke som naturlig at gatetunet skal brukes av andre kjøretøy.

Grunnen til at det er foreslått at buss til hotell skal snu ved Lamholmen er fordi det forutsettes at buss betjener begge hotellene. Dersom dette ikke var tilfellet ville det, som Havnevesenet påpeker være andre aktuelle ruter. Dette er for øvrig omtalt i trafikkutredningen som ligger til grunn for planforslaget og hovedprinsipper hva gjelder trafikkavvikling.

5. Svolvær Menighetsråd, 07.05.19

Svolvær menighetsråd angir at Svolvær Kirke ble i sin tid bygget på det høyeste punktet i Svolvær for å bli sett, uansett hvor i byen man var. I senere tid er det blitt bygget en del bygninger som skygger for en del av kirken men tårnet er fortsatt synlig fra de fleste steder. Menighetsrådet er betenkt over at foreslått bygg ruver vesentlig over kirka og angir at «tiltaket vil forringe kirkas plassering i bybilde og vil ha en negativ effekt på kirka som kulturminne». De ønsker at kirka fremdeles skal være signalbygg i byen og ber derfor kommunen om at foreslått tiltak med fordel kan redusere sin høyde.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utarbeiding av planforslaget er det jobbet inngående med og testet ut forskjellige mulige plasseringer av ny bebyggelse. Det er videre utarbeidet en egen utredning for byggehøyde og for kulturminner og kulturmiljø som ligger til grunn for planforslaget og for hovedprinsipper for plassering av bebyggelsen, herunder «hotelltårnet».

Videre er Kommunedelplanen for Svolvær blitt vedtatt den 27.01.2020, og fastsetter nye rammer innenfor det aktuelle kvartalet. Byggehøyden er nå begrenset til maksimalt kote 44moh, noe som er en reduksjon på 11 m ift tidligere foreslått bebyggelse. Forslaget til detaljregulering er revidert i henhold til disse rammene.

Området mellom Havnestrøket og torvet er i dag byens tyngdepunkt for kultur og bevertning. Som orienteringspunkt vil den foreslåtte bebyggelsen på Havnestrøket være et synlig element i bylandskapet som sammen med Svolvær Kirke og Thon Hotell på torget vil danne en ramme for det mest publikumsrettede området i Svolvær sentrum. Sammen vil byggene danne et visuelt triangel som det vil være enkelt å orientere seg etter.

Med en avstand på 150 meter fra Svolvær Kirke, utfordrer ikke det foreslåtte prosjektet kirkens sentrale plassering og betydning, og byens siktakser til kirka vil i stor grad opprettholdes. Prosjektet vil både bidra til å forsterke kvartalsstrukturen og byggehøyder langs havna og samtidig inneholde en byningskropp som et nytt orienteringspunkt i byen.

Svolvær kirke er en vakker bygning, et naturlig siktepunkt fra flere retninger og et godt synlig landemerke, spesielt fra havnebassenget. Havnestrøket vil bidra til å bygge opp under kommunens målsetninger om å fortette og skape et levende og attraktivt sentrum.

6. Svolvær arbeidernesamfunn, 07.05.19

Svolvær Arbeidernesamfunn er skeptisk til trafikkavviklingen av det nye hotellet. De angir at det virker lite fornuftig at busser skal benytte Vestfjordgata, Skolegata og kaia for avsetting av hotellgjester. De anser at hotellet bør bruke en del av det fremtidige parkeringshuset på den såkalte «skoletomten» med mulig undergang under Vestfjordgata fra parkeringshuset til hotellet. Hotellets behov vil kunne være med på å dekke det økonomiske grunnlaget for parkeringshus. Ellers bør det være mulig med en parkeringsløsning for busser nord og sør for Vestfjordgata 35.

Svolvær Arbeidernesamfunn angir videre at Ringnes-hotellet vil måtte være med på å finansiere nytt avløps- og vannledning i Vestfjordgata, og at det bør inngås utbyggingsavtale.

De registrerer at forslag til ny byplan åpner opp for høyhus på den aktuelle tomten og at en i hovedsak bør akseptere hotellplanene, inklusiv tårnforslaget. Svolvær Arbeidernesamfunn er ikke av samme oppfatning som planavdelingen og anser at høyhuset ikke vil bryte betydelig med dagens bystruktur. Det vises i den sammenheng til Thon hotellet, bebyggelsen langs kaia og de høye verkstedhallene i byen. Sol- og skyggevirksomhet anses videre, med erfaring fra blant annet Thon hotellet, å ha liten eller ingen betydning.

Svolvær Arbeidernesamfunn er i utgangspunktet ikke negativ til den arkitektoniske utformingen og synes det kan være spennende med noe som bryter med dagens noe monotone uttrykk langs kaipromenaden. De anser at særlig tårnet kan imidlertid «finpusses» for å gi et bedre utseende.

De anser at illustrert bebyggelse i planforslaget hverken forringer landskap eller naturlandskap og «står seg flott til en by i utvikling og til fjellene som omkranser byen». De er ikke negative til høyden på tårnet, hverken i forhold til Svolvær Kirke eller i forhold til Svolværgeita.

I likhet med fagavdelingen som de siterer anser de at prosjektet vil kunne ha positive ringvirkninger med blant annet økt aktivitet og styrking av reiselivsnæringen i Svolvær. Prosjektet vil således kunne bidra til Svolværs utvikling som attraktiv by og møteplass.

Forslagsstillers kommentar:

Svolvær Arbeidernesamfunn er et partilag i Vågan Arbeiderparti med særlig fokus på Svolvær. Det er noe uvanlig at et politisk parti sender innspill ved offentlig ettersyn når de samtidig har politisk påvirkning i kraft av sitt hovedparti ved politisk behandling av planforslaget, både i Hovedutvalg for næring, plan og utvikling og i Kommunestyret.

Det er planlagt at hotellvestibylene langs Vestfjordgata skal være noe tilbaketrukket fra gata for å muliggjøre en drop-off sone på østsiden av Vestfjordgata. Busser skal således ikke sette av gjester i Skolegata eller ved kaia. Dette er for øvrig omtalt i trafikkutredningen som ligger til grunn for planforslaget og hovedprinsipper hva gjelder trafikkavvikling. Videre er bebyggelsens uttrykk revidert ifm med tilpasning til vedtatt byplan, også hva angår utseende for den høyeste bygningskroppen.

Hva gjelder henvisninger til økonomiske bidrag så angir bestemmelsene hvilke offentlige behov som skal sikres ved utbyggingsavtale og utbyggingsavtalen er under utarbeidelse.

Merknaden tas for øvrig til orientering.

7. Anker Brygge AS, 26.04.19 og 23.05.19

Anker Brygge AS anser at forslag om bygning opp til kote +55 moh. strider med gjeldende byplans intensjoner. Foreslått tiltak vil gi helt nye og rammede proporsjoner i Svolvær og er et betydelig avvik fra byplanen.

Anker Brygge AS trekker fram følgende konsekvenser for Svolvær havn:

- Setningsproblemer
- Overbelastning av vann og avløpsledninger
- Vanskelig adkomst for redningskjøretøy
- Stenging av utsikt mot fjellområdene fra syd samt fra Lamholmen og Svinøya
- Skygger fra solen, begrenset sollys fra syd
- Ukjent klimatisk virkning

Anker Brygge AS er ikke imot et nytt høyhus i sentrum men mener at foreslått høyhus bryter mot estetiske standarder for byområdet. Et hotellbygg på 5-6 etasjer vil være mer attraktivt og mer harmonisert med øvrig bebyggelse i sentrum.

De viser videre til sitat fra Nordland fylkeskommune om at fortettingsprosjekter med store byggehøyder kan svekke verdier i byrom og åpne plasser, noe som må vurderes ved ny bebyggelse i kvartalsstrukturen. De ber om at reguleringen begrenses til maksimal 6 etasjer.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utarbeiding av planforslaget er det jobbet inngående med og testet ut forskjellige mulige plasseringer av ny bebyggelse. Det er videre utarbeidet en egen utredning av byggehøyde og for kulturminner og kulturmiljø som ligger til grunn for planforslaget og for hovedprinsipper for plassering av bebyggelsen, herunder den høyeste bygningskroppen.

Videre er Kommunedelplanen for Svolvær blitt vedtatt den 27.01.2020, og fastsetter nye rammer for bebyggelsen innenfor det aktuelle kvartalet. Byggehøyden er nå begrenset til maksimalt kote 44moh, noe som er en reduksjon på 11 m ift tidligere foreslått bebyggelse. Forslaget til detaljregulering er revidert i henhold til disse rammene.

Hva gjelder bekymringer knyttet til tekniske konsekvenser for Svolvær Havn har det vært dialog med brannvesenet, med teknisk avdeling i kommunen og med prosjekterende konsulenter for å finne fram til gode løsninger som vil ivareta både eksisterende og ny bebyggelse. Dette vil jobbes med ved videre bearbeidelse og detaljprosjektering av prosjektet. Noe skyggevirking og stenging av utsikt er uunngåelig når det bygges nytt men det er jobbet med å plassere bebyggelsen for å begrense den totale negative påvirkningen for omgivelsene.

Det vises for øvrig til planmaterialet med tilhørende illustrasjoner og utredninger.

Vi håper at videre prosesser kan overbevise at Havnestrøket-prosjektet kan være et godt og positivt tilskudd til Svolvær.

8. Vestfjordgata 22 AS, 23.05.19 og 24.05.19

Vestfjordgata 22 AS stiller seg kritiske til den foreslåtte løsningen for utvikling av Havnestrøket og Vestfjordgata. De anser at tiltaket ikke oppfyller plan- og bygningslovenes krav til gode visuelle kvaliteter jf. § 29-2.

De er skeptiske til vist arkitektonisk utforming og materialbruk, blant annet med hensyn til refleks. De påpeker at de gode sørvendte arealene som også ligger i le for vinden er viktige å ta vare på der i nord på grunn av lav sol det meste av året. Det skisserte hotellet vil skyggelegge flere av byens viktigste uterom, spesielt Vestfjordgata, biblioteksparken og havnepromenaden. De skisserte uterommene i planforslaget (indre gårdsrom og takterrasse i 5. etasje) anses ikke å kompensere i tilstrekkelig grad for de ulemper bygget medfører da de ikke er tilgjengelige utenfra og det vil være høy terskel til at byens befolkning tar i bruk arealene med mindre de har et særskilt ærend på hotellet.

Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til de bebygde og naturlige omgivelsene i Svolvær ved plassering og utforming av bygningsmassen. Svolværs utforming og identitet står på spill når det planlegges utvikling med så høye bygg og kirkas plassering i bybildet og byens uttrykk mot sjøen utfordres.

Svolvær er en levende småby hvor det går an å leve og virke i den smale landstripa mellom fjell og hav. Foreslått prosjekt vil omdefinere Svolvær fra et levende lokalsamfunn til en turistattraksjon, på bekostning av de som bor og bruker byen med sine uterom og levende hovedgate.

Et hotell i Havnestrøket kunne vært en berikelse for byen og bidra til god byutvikling dersom den tok bedre hensyn til den byen hotellet plasseres i.

Forslagsstillers kommentar:

Plan- og bygningsloven § 29-2 *Visuelle kvaliteter* gjelder for tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i kapittel 20 jamfør bygningssdelen av plan- og bygningsloven. Illustrert bebyggelse i reguleringsforslaget er således ikke underlagt § 29-2. Illustrasjonene framviser maksimal utnyttelse og høyder i tråd med planforslaget men er således ikke så gjennomarbeidet og detaljert som tegninger i et søknadsmateriale til byggesøknad ville være.

Videre er Kommunedelplanen for Svolvær blitt vedtatt den 27.01.2020, og fastsetter nye rammer for bebyggelsen innenfor det aktuelle kvartalet. Byggehøyden er nå begrenset til maksimalt kote 44moh, noe som er en reduksjon på 11 m iff tidligere foreslått bebyggelse. Forslaget til detaljregulering er revidert i henhold til disse rammene.

Det vises for øvrig til planmaterialet med tilhørende illustrasjoner og utredninger.

Vi registrerer at Vestfjordgata 22 AS er negative til foreslått tiltak men håper at videre prosesser kan overbevise at Havnestrøket-prosjektet kan være et godt og positivt tilskudd til Svolvær.

9. Sameiet Svolvær Havn (qnr 18 bnr 494), 12.04.19

Planforslaget anses som lite konkret og det er vanskelig å forutse eksakte konsekvenser for Sameiet Svolvær Havn som ligger i samme kvartal som planområdet. Det er vanskelig å forholde

seg til prosjektet da det hverken er antatt utnyttelse/volum, bruksareal, endelig formål eller antall boenheter/hotellrom.

Av planprogrammet framgår det at det planlagte tiltaket har store avvik fra både reguleringsplanen og byplanen. Avvikene anses å ha vesentlig betydning for Svolve by og for Sameiet Svolve Havn sin eiendom.

Beboerne i sameiet har ved kjøp hatt en formening om en forutsigbar utvikling av naboeiendom gjennom dagens reguleringsplan og byplanen. Det oppfattes som uriktig at planen nå endres vesentlig med foreslått tiltak og det er etter deres oppfatning sjeldent at forholdsvis nye reguleringsplaner blir endret.

Sameiet anser at nybygg med 14 etasjer og kvartalsstørrelsen vil gi helt nye og fremmede proporsjoner i Svolve, et betydelig avvik fra byplanen. Byggehøyden anses som problematisk, særlig i forhold til den eldre bebyggelsen i vestfjordgata og Svolve kirke.

Byplanen åpner for unntaksvis oppføring av høyhus i form av signalbygg men kommunen har tidligere uttrykt at signalbygg bør ha en offentlig eller allmenn funksjon eller på annen måte ha en særstilling i kraft av en unik funksjon. Her mener sameiet at foreslått tiltak overstiger føringer i byplanen betraktelig.

Det er krav om gode lysforhold i alle leiligheter i gjeldende reguleringsplan og dette skal gjelde både eksisterende og ny bebyggelse. Foreslått tiltak vil stenge for utsikt og sollys fra syd, både for leiligheter i bakre rekke og for det felles uteoppholdsarealer midt i bebyggelsen.

Sameiet angir at ny bebyggelse vil kunne gi fare for setningsskader og ukjent klimatisk virkning med endrede vindforhold. Støy og lukt fra restaurantvirksomhet kan virke sjenerende. Kapasitet på vann- og avløpsledninger kan bli redusert og tilkomst for å slukke brann i høyhus kan bli utfordrende.

Sameiet viser videre til at det ikke er vist hvordan gode oppvekstvilkår for barn og unge sikres innenfor planområdet og at det kan føre til konflikter dersom det legges opp til felles utearealer for beboere og hotellgjester.

Sameiet Svolve Havn frykter at prosjektet vil føre til økt trafikkbelastning og parkeringsproblemer, som også vil få konsekvenser for deres sameie. Vestfjordgata og Sjømannsgata er forholdsvis smale og det vil ikke være plass til sykkelfelt i tillegg til fortau.

Sjømannsgata er en bratt bakke som er lite egnet til publikumsinnganger tilrettelagt for tilgjengelighet. Busser som skal til Lamholmen har ofte problemer i gata og gjennom krysset Vestfjordgata/Sjømannsgata da det ikke er tilstrekkelig svingradius til å kjøre rundt forbi dagens bygg, parallelt med kaia og til Skolegata. Kjøretøy må derfor snu ved Lamholmen og vesentlig økt trafikk over Lamholmbrua vil være problematisk siden brua kun har en kjørebane.

Forutsatt at den fører til et godt bygnings- og bomiljø ser sameiet fram til ny bebyggelse på naboeiendommen, men ber om at dagens reguleringsplan gjøres gjeldende for felt D hva gjelder grad av utnytting og byggehøyder.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utarbeiding av planforslaget er det jobbet inngående med og testet ut forskjellige mulige plasseringer av ny bebyggelse. Det er videre utarbeidet en egen utredning for byggehøyde og for kulturminner og kulturmiljø som ligger til grunn for planforslaget og for hovedprinsipper for plassering av bebyggelsen, herunder «hotelltårnet».

Videre er Kommunedelplanen for Svolvær blitt vedtatt den 27.01.2020, og fastsetter nye rammer for bebyggelsen innenfor det aktuelle kvartalet. Byggehøyden er nå begrenset til maksimalt kote 44moh, noe som er en reduksjon på 11 m ift tidligere foreslått bebyggelse. Forslaget til detaljregulering er revidert i henhold til disse rammene.

Hva gjelder bekymringer knyttet til tekniske konsekvenser for Sameie Svolvær Havn har det vært dialog med brannvesenet, med teknisk avdeling i kommunen og med prosjekterende konsulenter for å finne fram til gode løsninger som vil ivareta både eksisterende og ny bebyggelse. Dette vil jobbes med ved videre bearbeidelse og detaljprosjektering av prosjektet. Noe skyggevirking og stenging av utsikt er uunngåelig når det bygges nytt men det er jobbet med å plassere bebyggelsen for å begrense den totale negative påvirkningen for omgivelsene.

Det ikke uvanlig at en naboeiendom reguleres til annen bruk/formål enn tidligere og man er derfor ikke sikret at reguleringen som gjaldt ved kjøp av en leilighet vil vare i uoverskuelig tid. Regulering medfører dog en demokratisk prosess der alle kan medvirke til prosessen og der viktige forhold og konsekvenser ved foreslått tiltak utredes og belyses.

Planforslaget legger ikke opp til boligformål slik at det internt i prosjektet ikke vil kunne være konflikt med hotellvirksomhet.

Det vises for øvrig til planmaterialet med tilhørende illustrasjoner og utredninger, deriblant trafikkutredningen som ligger til grunn for planforslaget og hovedprinsipper hva gjelder trafikk-avvikling.

Vi håper at videre prosesser kan overbevise at Havnestrøket-prosjektet kan være et godt og positivt tilskudd til Svolvær.

10. Tidemands Brygge borettslag (gnr 18 bnr 85), 09.05.19

Planforslaget anses som lite konkret og det er vanskelig å forutse eksakte konsekvenser for Tidemands Brygge borettslag. Planforslagets store avvik fra gjeldende reguleringsplan og byplanen og at planforslaget vil få vesentlige konsekvenser for deres eiendom.

De anser foreslått byggehøyde som problematisk, særlig med tanke på Svolvær Kirke og den eldre bebyggelsen i Vestfjordgata. Videre mener de at hotelltårnet vil gi helt nye og fremmede proporsjoner i Svolvær, i strid med byplanen. Borettslaget viser til at byplanen åpner unntaksvis for oppføring av høyhus i form av signalbygg men at funksjonen i slike bygg bør være offentlig eller allmenn, eller på annen måte ha en særstilling i kraft av en unik funksjon.

De viser til at det er krav om gode lysforhold i alle leiligheter, både for eksisterende og ny bebyggelse. Borettslaget angir at ny bebyggelse vil gi ukjent klimatisk virkning med endrede

vindforhold. Støy og lukt fra restaurantvirksomhet kan virke sjenerende. Kapasitet på vann- og avløpsledninger kan bli redusert og tilkomst for å slukke brann i høyhus kan bli utfordrende.

Borettslaget viser videre til at det ikke er vist hvordan gode oppvekstvilkår for barn og unge sikres innenfor planområdet og at det kan føre til konflikter dersom det legges opp til felles utearealer for beboere og hotellgjester.

Tidemands Brygge borettslag frykter at prosjektet vil føre til økt trafikkbelastning og parkeringsproblemer, som også vil få konsekvenser for deres borettslag. Vestfjordgata og Sjømannsgata er forholdsvis smale og det vil ikke være plass til sykkelfelt i tillegg til fortau. Dersom busser skal sette av turister ved hotellet vil Vestfjordgata være tilnærmet stengt for all trafikk.

Sjømannsgata er en bratt bakke som er lite egnet til publikumsinnganger tilrettelagt for tilgjengelighet. Tidemands Brygge borettslag har hovedinngang samt garasje med inn/utkjøring fra Sjømannsgata som, i tillegg til Vestfjordgata, allerede i dag har dårlig kapasitet. Busser som skal til Lamholmen har ofte problemer i gata og gjennom krysset Vestfjordgata/Sjømannsgata da det ikke er tilstrekkelig svingradius til å kjøre rundt forbi dagens bygg, parallelt med kaia og til Skolegata. Kjøretøy må derfor snu ved Lamholmen og vesentlig økt trafikk over Lamholmbrua vil være problematisk siden brua kun har en kjørebane.

Borettslaget ber om at forslag til ny reguleringsplan ikke skal godkjennes og at dagens reguleringsplan gjøres gjeldende for felt D hva gjelder grad av utnyttning og byggehøyder.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utarbeiding av planforslaget er det jobbet inngående med og testet ut forskjellige mulige plasseringer av ny bebyggelse. Det er videre utarbeidet en egen utredning for byggehøyde og for kulturminner og kulturmiljø som ligger til grunn for planforslaget og for hovedprinsipper for plassering av bebyggelsen, herunder «hotelltårnet».

Videre er Kommunedelplanen for Svolvær blitt vedtatt den 27.01.2020, og fastsetter nye rammer for bebyggelsen innenfor det aktuelle kvartalet. Byggehøyden er nå begrenset til maksimalt kote 44moh, noe som er en reduksjon på 11 m ift tidligere foreslått bebyggelse. Forslaget til detaljregulering er revidert i henhold til disse rammene.

Hva gjelder bekymringer knyttet til tekniske konsekvenser for Tidemands Brygge borettslag har det vært dialog med brannvesenet, med teknisk avdeling i kommunen og med prosjekterende konsulenter for å finne fram til gode løsninger som vil ivareta både eksisterende og ny bebyggelse. Dette vil jobbes med ved videre bearbeidelse og detaljprosjektering av prosjektet.

Noe skyggevirkning og stenging av utsikt er uunngåelig når det bygges nytt men det er jobbet med å plassere bebyggelsen for å begrense den totale negative påvirkningen for omgivelsene.

Det ikke uvanlig at en naboeiendom reguleres til annen bruk/formål enn tidligere og man er derfor ikke sikret at reguleringen som gjaldt ved kjøp av en leilighet vil vare i uoverskuelig tid. Regulering medfører dog en demokratisk prosess der alle kan medvirke til prosessen og der viktige forhold og konsekvenser ved foreslått tiltak utredes og belyses.

Planforslaget legger ikke opp til boligformål slik at det internt i prosjektet ikke vil kunne være konflikt med hotellvirksomhet.

Det vises for øvrig til planmaterialet med tilhørende illustrasjoner og utredninger, deriblant trafikkutredningen som ligger til grunn for planforslaget og hovedprinsipper hva gjelder trafikk-avvikling.

Vi registrerer at Tidemands Brygge borettslag er negative til foreslått tiltak men håper at videre prosesser kan overbevise at Havnestrøket-prosjektet kan være et godt og positivt tilskudd til Svolvær.

11. Anne Kate Fossheim Bardo og Jann Bardo, beboere i Skolegata 6, 11.05.19

Bardo angir at de har ingen innvendinger mot at Ringnes skal bygge hotell i Svolvær men at de er imot at det plasseres et såpass høyt bygg i et boligområde.

Bardo har ved kjøp hatt en formening om en forutsigbar utvikling av naboeiendom gjennom dagens reguleringsplan og byplanen på 6 etasjer – ikke 14 etasjer. De viser videre til brev fra Sameiet Svolvær Havn som de er enige i.

Utvikling i tråd med planforslaget vil berøre bomiljøet og ha klare negative utslag, blant annet vil solforholdene fra syd/sydvest påvirkes og uteområde vil skyggelegges vesentlig.

Innkjøring til garasje fra Skolegata vil belaste gata negativt trafikkmessig, ytterligere belastning vil kunne få negative utfall.

Støy fra uterestaurant og utesvømmebasseng i 5 etasje vil være i åpen luftlinje mot Skolegata 4-6 som har sovefløy vendt mot nevnte aktiviteter. De vet av erfaring at støynivået som kan komme fra uteservering om kveldene og kanskje fra svømmebasseng. Dette er etter deres mening ikke forenelig med et godt bomiljø.

Bardo er negative til planforslaget og vil gjøre nødvendige tiltak/protester mot en slik utbygging hvis dette blir vedtatt.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utarbeiding av planforslaget er det jobbet inngående med og testet ut forskjellige mulige plasseringer av ny bebyggelse. Det er videre utarbeidet en egen utredning for byggehøyde og for kulturminner og kulturmiljø som ligger til grunn for planforslaget og for hovedprinsipper for plassering av bebyggelsen, herunder «hotelltårnet».

Videre er Kommunedelplanen for Svolvær blitt vedtatt den 27.01.2020, og fastsetter nye rammer for bebyggelse innenfor det aktuelle kvartalet. Byggehøyden er nå begrenset til maksimalt kote 44moh, noe som er en reduksjon på 11 m ift tidligere foreslått bebyggelse. Forslaget til detaljregulering er revidert i henhold til disse rammene.

Det ikke uvanlig at en naboeiendom reguleres til annen bruk/formål enn tidligere og man er derfor ikke sikret at reguleringen som gjaldt ved kjøp av en leilighet vil vare i uoverskuelig tid. Regulering

medfører dog en demokratisk prosess der alle kan medvirke til prosessen og der viktige forhold og konsekvenser ved foreslått tiltak utredes og belyses.

Hva gjelder bekymringer knyttet til tekniske konsekvenser har det vært dialog med brannvesenet, med teknisk avdeling i kommunen og med prosjekterende konsulenter for å finne fram til gode løsninger som vil ivareta både eksisterende og ny bebyggelse. Dette vil jobbes med ved videre bearbeidelse og detaljprosjektering av prosjektet. Noe skyggevirking og stenging av utsikt uunngåelig når det bygges nytt men det er jobbet med å plassere bebyggelsen for å begrense den totale negative påvirkningen for omgivelsene. Hensyn til støy og lukt for naboer vil også ivaretas i det videre prosjektet.

Det vises for øvrig til planmaterialet med tilhørende illustrasjoner og utredninger.

Vi registrerer at Anne Kate Fossheim Bardo og Jann Bardo er negative til foreslått tiltak men håper at videre prosesser kan overbevise at Havnestrøket-prosjektet kan være et godt og positivt tilskudd til Svolvær.