



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	19.05.2025	048/25

1. gangsbehandling - Detaljregulering for Avisgata 4 - PlanID 306

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
06.05.2025	250228 - Avisgata4_plankart-A1-L	1830581
06.05.2025	Avisgata 4 - Reguleringsbestemmelser	1830582
06.05.2025	250228 Planbeskrivelse Avisgata 4	1830583
06.05.2025	01 Alle merknader etter varsling - sortert etter dato innkommet	1830584
06.05.2025	02 Overordnede_føringer	1830585
06.05.2025	03 Stedsanalyse	1830586
06.05.2025	04 306_Avisgata_4 ROS	1830587
06.05.2025	05 250217 Avisgata 4 Trafikknotat	1830588
06.05.2025	06 13220128-RIVA-NOT-001-Vurdering stormflo og overvannshåndtering	1830589
06.05.2025	06 Analyse parkeringsdekning eksisterende bebyggelse	1830590
06.05.2025	08 250120 - Charterbusser Svolvær	1830591
	09 Illustrasjonsvedlegg	
06.05.2025	20220620 Statens Vegvesen	1830593
06.05.2025	20220624 notater fra møte med NFK	1830594
06.05.2025	20220513 Havnesjefen	1830595

Kommunedirektørens innstilling

1. Hovedutvalg for miljø, plan og næring fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for *Havneparken, gasstank – PlanID 248*, vedtatt 25.11.2019 og *Havneterminalen – PlanID 261*, vedtatt 28.10.2019, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering med navn Avisgata 4 og PlanID 306.

19.05.2025 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

MPN- 048/25 Vedtak:

1. Hovedutvalg for miljø, plan og næring fremmer saken og legger den ut til høring og

offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for *Havneparken, gasstank – PlanID 248*, vedtatt 25.11.2019 og *Havneterminalen – PlanID 261*, vedtatt 28.10.2019, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering med navn Avisgata 4 og PlanID 306.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Arkitektfirmaet Oslo Works har på vegne av Norges Råfisklag utarbeidet et forslag for detaljregulering med navn Avisgata 4. Planforslaget legger opp til etablering av et nytt hotell i Svolvær sentrum, på areal som er avsatt til parkering og sentrumsformål i gjeldende plan. Planområdet ligger like ved havneterminalen i Svolvær, i et område hvor det ferdes mye folk og turister med buss og båt. I tillegg ligger det like ved Havneparken, som er et av de eneste og viktigste grøntområdene i sentrum. Tidligere planforslag har inkludert forskjellige formål av kombinert bebyggelse i form av hotell, kontor, bolig og forretning. Nå har forslagsstiller bestemt seg for et endelig formål, hotell, og i tillegg inkluderer planforslaget eksisterende forretning, tjenesteyting og kontor.

Planforslaget behandles før høring og utlegging til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Viktige problemstillinger i planen er:

- Formål til ny bebyggelse
- Ivaretagelse av Havneparken
- Løsninger for busstrafikk
- Parkering
- Virkninger for nabobebyggelse
- Utforming av ny bygningsmasse



Figur 1 Oversiktsbilde
Planforslaget

Forslag for regulering av Avisgata 4 er mottatt fra Oslo Works AS på vegne av Norges Råfisklag.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 28.02.2025
2. Bestemmelser, datert 28.02.2025
3. Planbeskrivelse, datert 28.02.2025
4. Illustrasjonsvedlegg, datert 24.02.2025
5. Stedsanalyse, datert 18.02.2025
6. Trafikknotat, datert 17.02.2025
7. Notat stormflo og overvannshåndtering, datert 13.02.2025
8. Analyse parkeringsdekning, datert 30.01.2025
9. ROS-analyse, datert 25.01.2025
10. Kartlegging Charterbuss, datert 20.01.2025
11. Notat for overordnede føringer, u. d.

Tidslinje:

Planen har vært gjennom en noe omfattende prosess, problemer med dokumentoverføring og ressursmangel hos kommunen. Høsten 2023 ble det sendt ut et omfattende mangelbrev, og kommunikasjon mellom fagavdelingen og plankonsulent ble først innledet igjen i august 2024. I løpet av høsten 2024 har kommunen og plankonsulent hatt flere møter og tett dialog for å få på plass et planforslag.

24.04.2020 Planinitiativ

24.11.2020 Oppstartsmøte

25.02.2021 Varsel om oppstart av planarbeid

20.01.2022 Planforslag mottatt av kommunen

28.03.2022 Mangelbrev utsendt

29.04.2022 Møte mellom kommune og plankonsulent

06.09.2022 Revidert planforslag mottatt av kommunen

06.09.2022 – 31.10.2022 Plankonsulent etterspør fremdrift i saken.

31.10.2022 Kommunen orienterer om fremdrift og ber plankonsulent om å sende fullstendig planforslag til kommunen via postmottak.

01.11.2022 Revidert planforslag mottatt.

06.01.2023 Plankonsulent etterspør fremdrift i behandlingen.

06.01.2023 – 01.10.2023 Planen blir liggende ubehandlet hos kommunen grunnet ressursmangler på fagavdelingen.

18.10.2023 Mangelbrev utsendt

28.02.2025 Komplette planforslag mottatt.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for opprettelse av nytt hotell med 175 hotellrom. Den nye bygningsmassen skal bygges inntil eksisterende kontorbygg, og eksisterende lavblokk (Avisgata 4) skal, dersom det lar seg gjøre, gjenbrukes som del av nytt hotell.

Samlet vil det bli en total BRA på 10 250 m², hvor 7 120m² inngår i nytt hotell, og 3 130m² inngår i eksisterende bebyggelse. Det legges også opp til en utnyttelsesgrad på 100% innenfor areal avsatt til bebyggelse.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 18/697, 18/1985, 18/608, samt kommunal veggrunn.

Hjemmelshavere er Norges Råfisklag og Vågan kommune.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er delvis i tråd med kommunedelplan (KDP) for Svolvær. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg i form av sentrumsformål, og samferdselsanlegg i form av parkering. Ny bebyggelse i form av hotell er i tråd med sentrumsformålet, men deler av bebyggelsen skal plasseres på parkeringsformål og er dermed i strid med planen. Nytt gatetun er også et samferdselsanlegg, men ikke et underformål av parkering og er dermed også i strid med overordnet plan.

Følgende bestemmelser er knyttet til arealformålene.

§26. Sentrumsformål:

For områder avsatt til sentrumsformål skal det være sentrumsbebyggelse i form av forretninger, boligformål, kontor og tjenesteyting, offentlige formål som skole, barnehage,

rådhus og omsorgstjenester og privat service og tjenesteyting som turistformål.

Videre vises det til retningslinjer for arealutnyttelse S4.44:

Fastsatt maks byggehøyde er satt til en gesimshøyde på 25 meter, med inntrukket gesims opp til 28 meter. Utnyttingsgrad kan gjennom regulering fastsettes til 60 – 100% BYA.

Det understrekes at retningslinjene kun er retningslinjer, og ikke juridisk bindende. Det er også relevant å se på §6 Arkitektur og byform og §6.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad i kommunedelplanen.

Relevante utdrag fra §6:

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom materialvalg og bevist fargebruk.

I enhetlige bygningsmiljø (se vedlegg B) skal ny bebyggelse videreføre området karakter. Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Nytenking og innovasjon skal vektlegges for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner. Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.

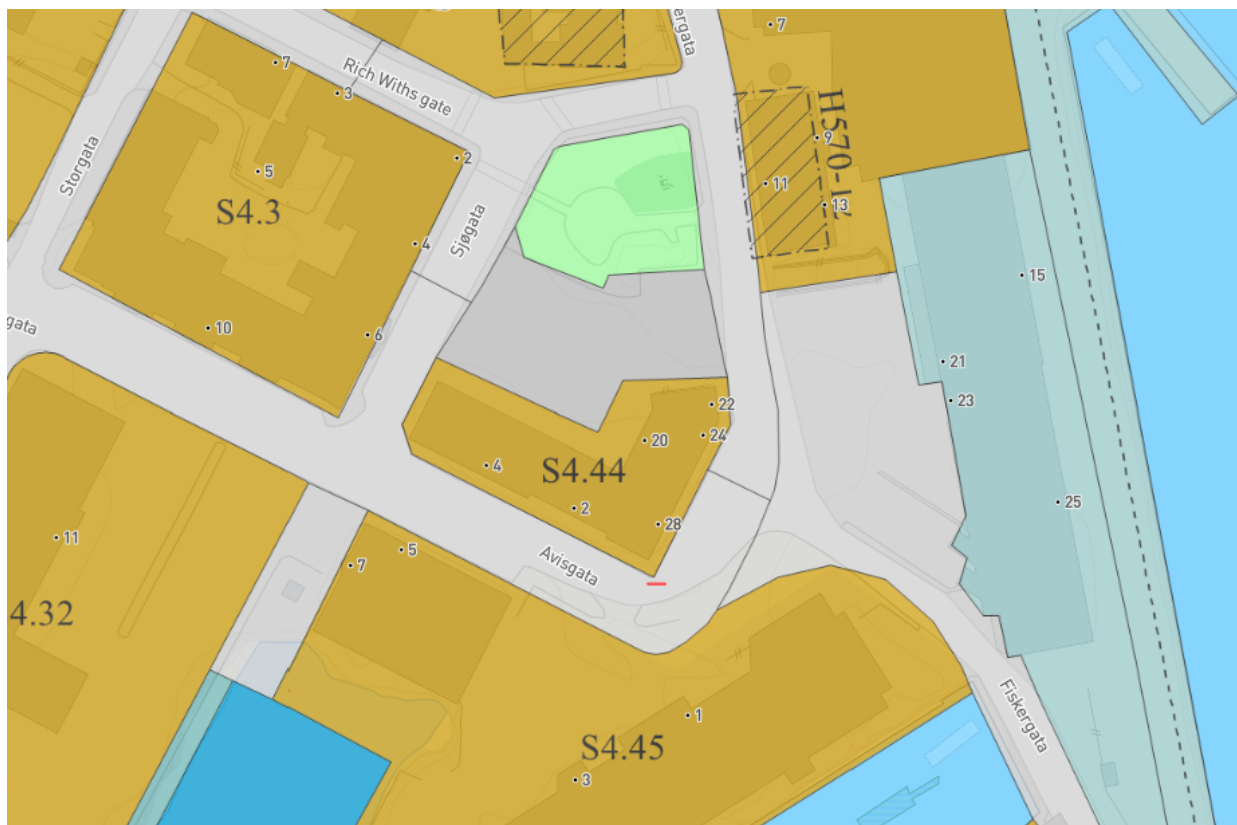
I indre by skal siktlinjer (temakart), gode byrom, tverr- og langsgående gangforbindelser og allmenn tilgang til sjø være overordnede prinsipper for bystrukturen. Dette skal identifiseres gjennom stedsanalyser. Det omkringliggende landskapet, kulturminner, grøntstruktur og Svolværs historiske preg skal være grunnleggende for utformingen av nye bygninger og byrom. For delområdene Vorsetøya og Svolvær sentrum skal det sikres en helhetlig kvartalsbebyggelse.

Bygninger skal ha god orientering og tilpasning til sol og lysforhold. Inntrukne etasjer skal benyttes der det sikrer bedre solforhold for viktige byrom, uteoppholdsarealer, parker og gater.

Utdrag fra §6.2:

Kommunedelplanen angir rammene til høyder og utnyttelsesgrad for ulike delområder og arealformål. Gjennom de enkelte plan- og byggesakene må krav til byggehøyder og utnyttelse tilpasses den enkelte situasjon nærmere og bymiljøet som helhet. Vedlegg B angir retningslinjer for høyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet.

Det er ikke knyttet direkte bestemmelser til parkeringsformålet. Den viderefører bestemmelsene i reguleringsplan for *Havneterminalen*.



Figur 2 Kommunedelplan Svolvær

Gjeldende reguleringsplaner for området er *Havneparken, gasstank* PlanID 248, og *Havneterminalen* PlanID 261.

Havneparken, gasstank har som hensikt å ivareta gasstanken som ligger i sørøstlig del av Havneparken. Planforslaget berører så vidt planen, hvor noen formålsgrenser utvides i tråd med dagens forhold. Bruken innenfor planområdet til *Havneparken, gasstank* forblir uendret.

Deler av *Havneterminalen* vil erstattes. Dette gjelder i grunn o_Veg4, som endres til gatetun og hotell. Hensikten med o_Veg4 var å bruke området til bussholdeplass med kantstopp, inkludert eventuell parkering. I planarbeidet er forslagsstiller bedt om at dette skal beholdes, såfremt man ikke finner en bedre løsning for å håndtere busstrafikken i området.

I løpet av planarbeidet har dog noe av busstrafikken endret seg, ettersom det tidligere kollektivstoppet for rutebusser som lå utenfor havneterminalen, er blitt flyttet til Lofotgata utenfor ALTI-senteret. Dette ble flyttet grunnet arbeider med Storgata i sentrum, som hindret en effektiv rute for kollektivtrafikken. Etter at dette ble prøvd, var det av Fylkeskommunen og busselskapenes oppfatning at stoppet i Lofotgata er bedre egnet som sentrumsstopp, spesielt med tanke på den uoversiktlige og utflytende bruken utenfor havneterminalen.

For planarbeidet har det derfor blitt aktuelt å kun se på charterbuss-trafikken inn og ut av området, ettersom hensikten med bruken av o_Veg4 er svekket. Vi viser til dokument 08 – Charterbusser Svolvær. Løsningen som er fremstilt i planarbeidet anses som god, og medfører endring av plan *Havneterminalen, PlanID 261*. Dette skal ikke gjøres som del av dette planarbeidet, men endres av kommunen parallelt med pågående planarbeid.



Det er tatt kontakt på epost vedrørende høyder på nytt trafo-rom.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller

2. Avinor, 04.03.2021

Avinor viser til høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Svolvær lufthavn, byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg, samt flystøysoner. Planområdet berøres av flere soner, men planlagte tiltak kommer ikke i konflikt med Avinors interesser. Det vises til regelverk for oppstilling og bruk av kraner.

Forslagstillers kommentar: Synes være greit.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

3. Statens vegvesen, 05.03.2021

Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes. Vi har ellers ingen merknader til planvarselet.

Forslagstillers kommentar: Vi viderefører veg-geometri som allerede er godkjent i Havneterminal-planen, dette oppfatter vi som uproblematisk. I planforslaget legges varelevering i Sjøgata, som kan løses som kantstopp eller i en «parkeringslomme» som ikke vil være i tråd med N100, hvis også fortausbredde på minimum 2,0m skal ivaretas. Vurderingen her er at det er kortvarig lasting/lossing og med en lav frekvens, og at hensyn til fortau og friskt fra parkeringsplass innomhus må balanseres.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

4. Nordland fylkeskommune, 22.03.2021

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling og 8.6 Klima og klimatilpasning.

Vi kan ikke se at det har blitt sagt noe om behovet for de ulike formålene i gjeldende planområde. Vi ber om at dette tydeliggjøres videre i planprosessen. Planområdet ligger i Svolvær sentrum. Det er derfor viktig at tiltakene ses i sammenheng med resten av sentrumsområdene, både når det kommer til estetikk og arkitektur, samt byggehøyder, funksjoner og ønsket bymiljø. Bygg på 5-6 etasjer vil få en innvirkning på flere av byggene rundt.

Med et endret klima vil planområdet kunne bli mer utsatt for slik som overvann, vind, flo og havnivåstigning. Det blir derfor viktig å kartlegge gjennom planprosessen hvilke avbøtende tiltak som eventuelt bør gjennomføres.

Vi gjør oppmerksom på kulturmiljø og SEFRAX-registrert bygg som grenser til området. I henhold til generelle bestemmelser §20 i kommunedelplan for Svolvær skal det redegjøres for hvordan ny bebyggelse i nærheten av kulturminner er tenkt tilpasset eksisterende bebyggelse og kulturminner. Vi ber om at dette etterfølges i den videre planprosessen.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget har nå ett nytt formål: hotell/overnatting, samtidig som eksisterende bebyggelse videreføres med et formål i tråd med dagens virksomhet.

Som del av arbeidet med planforslaget er det utført en by-/stedsanalyse i tråd med kommunedelplanen.

Planforslaget vil i utgangspunktet videreføre de grep som er gjort i foreliggende reguleringsplaner for å rydde opp i den utflytende trafikale situasjonen som preger området i

dag, og vil med det ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet også for barn.

Sammenhengende sykkelveinett er i kommunedelplanen planlagt i Storgata (et kvartal lengre vest) og sekundær sykkelvei er planlagt i O.J. Kaarbøs gate. Øst og syd i planområdet er det tilrettelagt for å sikre tungtrafikk og kollektivtrafikk i forbindelse med havneområdet, samtidig som myke trafikanter får fortau. Det vil etableres sykkelparkering i nærhet av innganger i tilknytning til gatetunet.

Havnivåstigning og stormflo er ivaretatt ved bestemmelse. Bygningen skal tåle vanntrykk opp mot kote +3,5m iht. fagrapport om dette.

Planforslagets by-/stedsanalyse har identifisert omkringliggende viktige kulturmiljø. Dagens uteområder gjør det mulig å betrakte bygningene på avstand, og er verdsatte grøntarealer. Planforslaget berører ikke lengre disse arealene.

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget er bearbeidet, og har fått tydeligere rammer rundt temaene fylkeskommunen nevner. Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

5. T. Kolstad eiendom, 29.03.2021

Havneparken Eiendom AS eier eiendommen g/bnr. 18/789 i Sjøgata 2. Av varselet som er tilsendt kan det se ut som hele eiendommen er tiltenkt bygget ut, og dagens parkanlegg fjernes. Vi mener at dagens eksisterende parkområde bør beholdes, da dette er en kvalitet i området. Havneparken Eiendom AS er positive til utvikling i området, og mener dette er viktig for utviklingen av området, men at dagens grønnstruktur på deler må bevares.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget er blitt justert etter varsel, og ivaretar nå parkarealet og beholder det som det er.

Kommunedirektørens kommentar: Ivaretagelsen av Havneparkens kvaliteter og interesser har vært viktig for kommunen i innledende planarbeid. Forslagsstiller har revidert og utarbeidet et nytt forslag som justerer dens innvirkning på parken, og planen legger nå opp til å styre bruken av parken. Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

6. Havlykvartalet borettslag, 29.03.2021

Etter vår mening vil planlagt utbygging få store negative konsekvenser for området. Måten byplanen legger opp til at området ønskes benyttet, er det som er foreslått i strid med planen.

For beboerne i Havlykvartalet Borettslag, som hovedsakelig har leiligheter mot Sjøgata, vil foreslåtte bebyggelse være en ulykke. Det er mange eldre beboere i borettslaget som tilbringer mye tid hjemme. Utsyn vil svekkes, leiligheten vil bli mørkere og forurensning fra trafikk vil også øke betydelig.

Sjøgata er en liten gate, og det er ingen andre av byens gater som har bygninger av den størrelsen det legges opp til her tvers over hverandre. Dette gir en sterkt negativ opplevelse, og flere slike områder som lukker byen ute fra sjøen oppleves som ubehagelig og svært uheldig.

Området det er snakk om ligger meget sentralt i byen nært havna. Det er et trafikalt knutepunkt, med stor aktivitet hver dag, og er byens absolutt travleste område. Trafikkavviklingen i området er spesiell, og alle bruksområdene gjør at det stilles et stort krav til parkering i området. Nettopp derfor er området avsatt til parkering i kommunedelplanen.

Det heter i byplanen at dette kvartalet skal bidra til å styrke sentrum. I dag er det åpent med avstand mellom byggene. Posthuset og «Drechsler-villaen» er verdifulle bygg, i tillegg til den blå vegg på Råfisklag-bygget som er en flott blikkfanger. Alle disse tiltakene er avhengige av å kunne betraktes på litt avstand, noe som krever åpent rom omkring dem.

Parken kan ikke bygges ned og miste de kvalitetene den har. Den bør heller oppgraderes, utvides og rustes opp til å bli en oase med sol, rom og god kvalitet som vi virkelig kan være stolte av!

Dette området er i henhold til kommunedelplanen fra 2020 regulert til park og parkering. Det er ikke lag topp til kvartalsbebyggelse/fortetning slik planinitiativet legger opp til. Vi mener de negative konsekvensene gjennomføringen av disse planene vil ha, gjør at de ikke må realiseres.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget tar utgangspunkt i høyder angitt i kommunedelplanen. I planinitiativet ble det vurdert en maksimalløsning i forhold til grunnflate, der kvartalet ble fullendt og deler av parken flyttet inn i kvartalet. I planarbeidet er innspillene vurdert og veid, og vi har funnet at det riktige er å trekke seg tilbake fra parken.

Planforslaget vil erstatte dagens regulering med bussparkering inne i kvartalet som baserer seg på å kjøre over to fortau. Vår holdning er at å holde bussen ute i trafikksystemet er å forbedre situasjonen på bakkeplan, og dermed forbedre trafikale forhold vesentlig.

Høydevirkning noe redusert ved å trekke inn de øverste etasjene.

Kommunedirektørens kommentar: Fagavdelingen og plankonsulent har diskutert flere punkter som nevnes i innspillet. Planlagt bebyggelse spriker en del fra det som ble varslet ved oppstart, og vi håper responsen blir noe annerledes ved neste høringsrunde. Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

7. Statsforvalteren i Nordland, 30.03.2021

Det vil være i strid med kommunedelplanen å redusere Havneparken for at bygningsmassen skal kunne økes, og Statsforvalteren er kritisk til en slik utvikling.

Planbeskrivelsen til kommunedelplanen peker bl.a. på at de grønne lommene i byen er viktig for identiteten til Svolvær. Det er om Havneparken sagt følgende: *«Havneparken er noe av det første mange besøkende får se av byen om de kommer reisende med Hurtigruta eller rutebuss. Parken bør derfor ha en profil som favner også de som er på kortere besøk: et sted å spise medbrakt mat, vente eller bare nyte solen. Her kan man rendyrke en rekreasjonsprofil, med benker, trær og beplantning; en klassisk park, langt på vei slik den er i dag. Det bør også gis plass til en mindre lekeplass her, med noen mindre apparater.»*

Vi kan ikke se at areal avsatt til park på noen måte kan erstattes i nytt gårdsrom, jf. det som er sagt om formålet med planen i planinitiativet. Et gårdsrom vil ikke kunne få samme funksjon for allmennheten som parken. Havneparken er registrert som svært viktig friluftslivsområde.

Planprosessen må vise hvilke arealer som er tilgjengelige for barn og unges lek og opphold, herunder adkomst til de aktuelle områdene fra planområdet. Det må også sikres uteoppholdsarealer innenfor planområdet, herunder opparbeiding av disse. Jf. pbl § 1-1 og 3-1, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, samt Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget har justert omfanget av bebyggelse, og opprettholder parken som i dag. Arealet regulert til formål park er derfor tatt ut av planområdet.

Ny bebyggelse reguleres nå til hotell, og boliger er tatt ut av planen.

Fremtidig havnivå vil ha konsekvenser for planområdet, bestemmelser krever at ny bebyggelse står imot vanninntrenging.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

8. **Kaarbøgården, 02.04.2021**

Ønsker å ytre skepsis til volumet og omfanget til det foreslåtte prosjektet i Avisgata 4. Havneparken var opprinnelig en del av min eiendom, og har i nyere tid blitt omdisponert til offentlig park- og gateformål. Dette er med på å styrke området og Svolværs grønne kvaliteter.

Kaarbøgården er bygd i 1876 og er i kommunedelplan avsatt til bevaringshensyn, i tillegg til at den er Sefrak-registrert og registrert som bevaringsverdig kulturminne av fylkeskommunen. Jeg ser det dermed som mitt ansvar å sørge for at Kaarbøgårdens kvaliteter og historie blir ivaretatt. Etter min oppfatning vil utformingen av byrommet rundt og i umiddelbar nærhet av eiendommen i stor grad påvirke hvordan dens form, uttrykk og kvalitet blir oppfattet både som del av bybildet og for oss som bor her.

I dag er Havneparken og utformingen av omkringliggende bygninger med på å gi utsyn, åpenhet, siktlinjer og byrom. Dette er med på å bidra til, samt å underbygge at både Kaarbøgården og den gamle postgården, som også er nylig restaurert, finner innpass i en naturlig åpen kvartalsstruktur som forsterker bygningens betydning i bybildet.

Forslagstillers kommentar: Merknaden er lagt til grunn i arbeidet, parken er nå ikke berørt av planforslaget. Planområdet fulgte en tidligere planavgrensning som medførte at deler av eiendommen inngikk i planen, kommunen har anbefalt at denne tas ut, og er nå ute av planen.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller. Parken skal bevares og bruken styrkes.

9. **Norges vassdrags- og energidirektorat, 09.04.2021**

NVE gir et generelt innspill om deres interesseområder, viser til veiledere av relevans og verktøy som kan brukes i planarbeidet. De har ikke gitt noen spesielle merknader til innholdet i varslet planarbeid.

Forslagstillers kommentar: Kartløsningen har vært til stor hjelp i planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar: Ingen kommentar.

10. **Åpent innspillsmøte, 01.11.2021**

Presentasjon av planforslaget, hovedtrekk, park, volum-betraktninger, forslag kjøremønster buss. Invitasjon til å komme med innspill innen 8. november, evt. benytte muligheten til å uttale seg til 1. høringsrunde.

Spørsmål og innspill, forkortet: Følgende innspill ble notert og lagt til saken;

- det er en fin tomt, nær eldre historisk bebyggelse
- i smørøyet av Svolvær Side 58 av 61 Planbeskrivelse for plan nr. 306
- parken er viktig - opplever at planforslaget legger opp til (for) høy og mye bebyggelse
- viktig med en oppdelt fasade ikke langt og monotont
- viktig med variasjon i høyden
- buss og park bør skilles fra hverandre
- gjerne offentlige arbeidsplasser i nedre etasjer
- f.eks. bibliotek, museum og vitensenter (kanskje for fisk, fiskerihistorie?)

Kommunedirektørens kommentar: Det er viktig og bra med flere medvirkningsmetoder. Flere av punktene er bearbeidet og diskutert mellom plankonsulent og fagavdelingen.

Vurdering

Barn og unges interesser

En sentral problemstilling har vært hvordan man ivaretar Havneparken i planarbeidet. Parken er tatt ut av planområdet, men planlagte tiltak vil fremdeles påvirke hvordan den brukes og oppfattes. Havneparken består av gress, trær, noen benker, steiner og en statue, og egner seg til fri lek for barn og unge. Parken er omringet av fortau og har god tilgjengelighet.

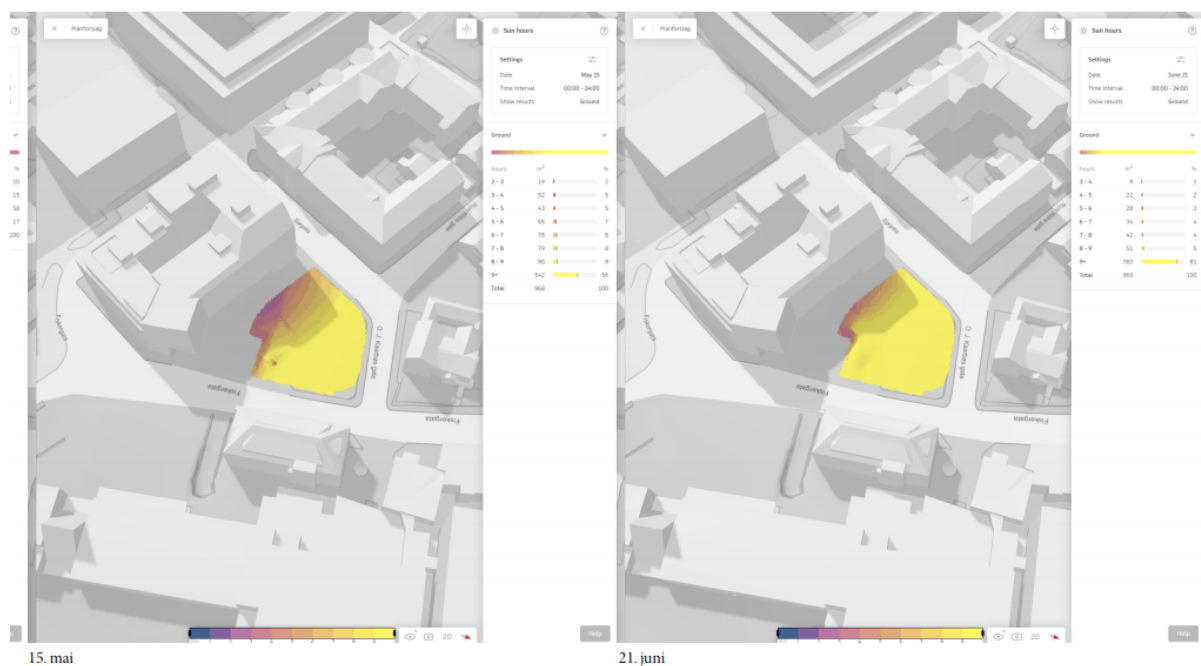
Naturmangfold

Planområdet ligger i Svolvær sentrum. Området er bebygd, utenom Havneparken, og er tilnærmet flatt. Det er ikke kartlagt naturinteresser innenfor eller i nærheten av planområdet.

Friluftsliv

Havneparken er en grønn lunge i sentrum, og et av byens viktigste og eneste grøntområder. Mens Svolvær er omgitt av vakre fjell og natur, og friluftsmulighetene er endeløse, er det få arealer i sentrum som er avsatt til grønnstruktur. Havneparken er i tillegg et av de første stedene besøkende får inntrykk av når de kommer til Svolvær, enten med båt eller buss. Det er dermed viktig å opprettholde attraktiviteten til området, og ikke legge opp til dårlige solforhold, eller svekket tilgang og bruk av området.

Det er gjennomført en sol- og skyggeanalyse i forbindelse med planforslaget. Denne følger i *09 Illustrasjonsvedlegg* fra side 22. Analysen viser at solforholdene i sørvestlig del av parken kan bli svekket i noen timer, og at antall soltimer reduseres noe. Denne reduksjonen anses som akseptable, og større deler av parken beholder 9+ soltimer i sommerhalvåret.



Figur 4 Antall soltimer i Havneparken ved ny bebyggelse.

Kulturminner

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet, men området grenser til hensynssone for

bevaring kulturmiljø H570_11 i nord og kulturmiljø nr. 157, Posthuset, i kulturminneplan for Lofoten. Kulturmiljø H570_11 inkluderer Kaarbøgården som er en SEFRAK-registrert bygning. Posthuset er avsatt med hensynssone H570_12 i kommunedelplanen og er av regional verdi.

Ifølge planbeskrivelsen er ny bebyggelse sikret en utforming av takflate som hensyntar og samspiller med omkringliggende bebyggelse. Ved oppføring av ny bebyggelse i tråd med gesimshøyder angitt i plankartet vil det oppnås en helhetlig struktur rundt parken. Planforslaget legger opp til å styrke byrommet som den eldre bebyggelsen står i. Slik vi ser det, vil ikke kulturmiljøene svekkes av planforslaget.

Naturfare

Planområdet berøres av fremtidig havnivå for stormflo. Hele området er omfattet av 200-års stormflo ved år 2100, og planlagt bebyggelse er vurdert å falle inn under sikkerhetsklasse F2. Vi viser til vedlagt notat fra Structor som redegjør for stormflo og overvannshåndtering.

Ingen skredfare. Planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ifølge NGUs løsmassekart består området av bart fjell, og det er allerede etablert vesentlig infrastruktur innenfor og rundt planens avgrensning. Risiko for kvikkleireskred vurderes dermed å være minimal.

Teknisk infrastruktur

Overvann ledes utenom vann- og avløpsnett ut i sjøen i etablerte flomveier. Eksisterende ledningsnett rundt om i kvartalet gjør at det er mange muligheter. Viser også her til vedlagt notat for stormflo og overvannshåndtering. Det tekniske løses i samråd med vann- og avløpsavdelingen.

Det ligger en nettstasjon innenfor planområdet som kommer i konflikt med planlagt utbygging. Det blir dermed behov for etablering av ny nettstasjon, som skal legges i ny bebyggelse på gateplan direkte ut mot gate.

Trafikk

Planforslaget legger opp til å erstatte planlagt vegareal for bussholdeplass til gatetun. Gatetunet skal brukes som sentrumsgate, opparbeides i henhold til vegnormal. Den skal i utgangspunktet holdes fri for trafikk, men evt. benyttes til turbusser som har destinasjon/avreise på hotellet.

Samferdselsformålene er tegnet opp i tråd med kommunal vegnorm og Statens vegvesens vegnormal. Det er ikke inkludert bestemmelser som omtaler at formålene skal opparbeides i tråd vegnormal, men bestemmelsene viser til plankartet.

Varelevering og parkering skal ha adkomst fra Sjøgata. I Sjøgata ønskes det også etablert en lomme for kortvarig parkering/varelevering. Inkluderingen av dette vil kunne medføre avvik fra vegnormal og bestemmelser i kommunedelplanen. Lommen skal plasseres ved utgangen av gatetunet, og her vil det også være senket fortauskant for å tillate inn-/utkjøring. Samlet kan dette medføre en noe merkelig utforming, og vi er ikke nødvendigvis under oppfatning at dette er en god løsning. Løsning for utforming og bruk av lommen må diskuteres med teknisk drift før sluttbehandling.

Plankonsulent har utarbeidet et parkeringsnotat som tar for seg antall parkeringsplasser avsatt til eksisterende bebyggelse. Planforslaget legger opp til fjerning av kommunale og private parkeringsplasser. Antall private plasser er mer enn det som er krav for eksisterende bebyggelse, og fastsatt til 15 i parkeringsnotat. Dette er ikke fagavdelingen uenig i. Plankonsulent foreslår dog å redusere kravet stilt til parkering i kommunedelplanen med 50%, altså fra 0,2 til 0,1 plasser per hotellrom. I utgangspunktet stilles det krav til 35

parkeringsplasser for planlagt hotell, men det ønskes redusert til 17,5.

Inkludert eksisterende bebyggelse vil kravet til antall parkeringsplasser ligge på 50, mens det ønskes å legge opp til 32,5. Praksis i kommunen har vært at parkeringsplasser som det ikke er mulig å etablere innenfor rammene stilt i kommunedelplanen, må frikjøpes. I dette planforslaget legges det opp til å redusere antall parkeringsplasser og deretter frikjøpe av denne reduksjonen. Slik fagavdelingen ser det, har man et parkeringsbehov i Svolvær sentrum, og dette kommer ikke til å minske med et nytt hotell. Det er dermed uheldig å legge opp til et redusert antall plasser, som kan få ringvirkninger for alle kommunale parkeringsplasser i sentrum.

Når dette er sagt, pågår det dialog mellom forslagsstiller og kommunen for å se på mulighetene til å føre opp et parkeringshus på en av kommunens tomter i/i nærheten av sentrum. Dette vil kunne betjene parkeringsbehovet til hotellet, samt fungere som parkeringshus til andre formål i byen, og ovennevnte punkter trenger dermed ikke å være like relevante. Vi forventer at utviklingen av denne prosessen vil ha kommet lengre når planen tas til sluttbehandling. Uavhengig av hvilken løsning man ender opp med, må en tilstrekkelig parkeringsløsning være klar før planen kan sluttbehandles.

Antall HC-plasser skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens vegnormal.

Byggeskikk

Byggehøyde har vært et sentralt tema, og utforming av bygningsmassen er revidert etter forrige innsendte planforslag. Det er et mål gjennom både plan- og byggeprosess, at eksisterende bebyggelse skal ivaretas så langt det er mulig.

§ 6 *Arkitektur og byform* i kommunedelplanen viser til hvordan ny bebyggelse skal føres opp:

«I indre by skal siktlinjer (temakart), gode byrom, tverr- og langsgående gangforbindelser og allmenn tilgang til sjø være overordnede prinsipper for bystrukturen. Dette skal identifiseres gjennom stedsanalyser. Det omkringliggende landskapet, kulturminner, grøntstruktur og Svolværs historiske preg skal være grunnleggende for utformingen av nye bygninger og byrom. For delområdene Vorsetøya og Svolvær sentrum skal det sikres en helhetlig kvartalsbebyggelse.»

I tillegg til § 6, er det gitt retningslinjer for byggehøyder i planen, som viser til hvilken utforming som er ønsket i de forskjellige sentrumsområdene. Retningslinjene er dog ikke juridisk bindende, men gir føringer som må ses i sammenheng med de andre bestemmelsene. Kommunal- og distriktsdepartementet har i sak 23/2766-6, uttalt seg om retningslinjer som vedlegg til planbestemmelser:

Det fremgår av planbestemmelsene § 2 andre ledd at ved motstrid skal kommunedelplanen gjelde foran eldre plan. I vedlegg A er det listet opp planer som utgår. Reguleringsplanen for del av Svinøya er ikke en av disse. I vedlegg B er det gitt retningslinjer for arealutnyttelse. Her er reguleringsplanen for del av Svinøya oppført som gjeldende reguleringsplan for området K5.6 – K5.7. Som tidligere nevnt må unntak fra hovedregelen i pbl. § 1-5 andre ledd være «fastsatt i den nye planen». Retningslinjer til en plan er ikke juridisk bindende, og departementet kan ikke se at den nye kommunedelplanen har fraveket hovedregelen om at ny plan går foran eldre plan for samme areal ved motstrid. Tiltaket er etter dette også i strid

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål S4.44 i kommunedelplanen, og det er gitt retningslinjer med gesims på 25 meter med inntrukket etasje opptil 28 meter. Høyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyden på planlagt bebyggelse holder seg innenfor føringene som er satt i retningslinjene til planen. Ser man disse i sammenheng med prinsippet om en helhetlig kvartalsbebyggelse fra § 6, og sammenlikner med eksisterende bebyggelse i området, kan vi ikke se at planforslaget strider med de føringene som er gitt. Begge Thon-hotellene i området, som ligger rett ved vannkanten, er klart høyere enn

planlagt bebyggelse, og er mer dominerende i sentrumbildet i tillegg til at de hindrer utsikt. Hotellets høyde blir en naturlig overgang fra Thon Hotel Svolvær til Havlykvartalet, og foreslåtte skråflater gjenspeiler kvartalets struktur.

Eksisterende kunst på Råfisklagbygget skal fjernes. Dette har lenge vært en blikkfanger som er synlig fra torget. Det er ønskelig å bevare/erstatte dette med et annet blikkfang på fasaden, enten rettet mot hurtigbåtterminalen eller torget. Dette temaet har blitt diskutert i løpet av høsten mellom plankonsulent og kommunen, og det er ønskelig at man videre i planarbeidet ser på muligheten for å inkorporere et tilsvarende element i ny fasade.

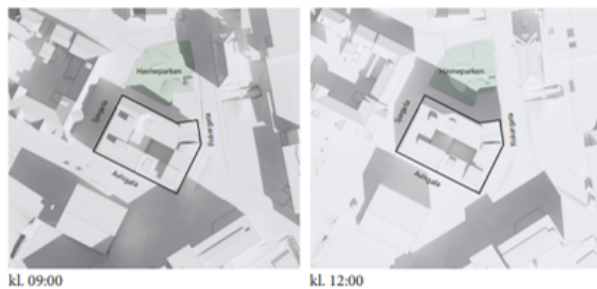
Vi viser til vedlegg 03 *Stedsanalyse*, og 09 *Illustrasjonsvedlegg*, hvor plankonsulent tar for seg hvordan og hvorfor den nye bebyggelsen passer inn i området.

Vi mener skissert bygg innehar flere gode kvaliteter, deriblant, takform, materiale-/fargebruk, samt tilpasning til havnepark og omkringliggende bebyggelse. Samtidig er vi under oppfatning at det kan gjøres endringer på fasaden. For eksempel mer/tydeligere detaljer, visuell oppdeling, og dybde i fasaden. Dette er kulepunkter som er diskutert på fagavdelingen, og som vi ønsker å diskutere med plankonsulent og forslagsstiller i videre planarbeid før sluttbehandling. Vi registrerer også at arkitekturen, utformingen og plassering er diskutert i både lokal og nasjonal media, samt av Arkitekturopprøret som stiller seg kritiske til det skisserte bygget. Vi minner om at illustrasjonsplanen ikke er juridisk bindende, og fasaden vil bearbejdes som del av planarbeidet.

Gjennomført sol-/skyggeanalyse som viser hvordan planlagt bygningsmasse og forskjellige høyder på bebyggelsen påvirker Havneparken og omkringliggende bebyggelse.

Havlykvartalet borettslag, som ligger langs Sjøgata, har uttrykt bekymring for hvordan den nye bebyggelse kommer til å påvirke sol- og utsiktsforholdene til beboerne. I analysen kommer det frem, som vist i figur 4 og 5, at solforholdene på fasaden mot Sjøgata blir svekket mellom klokken 09.00 og 12.00 ved vårjevndøgn og sommersolværv.

Ny situasjon

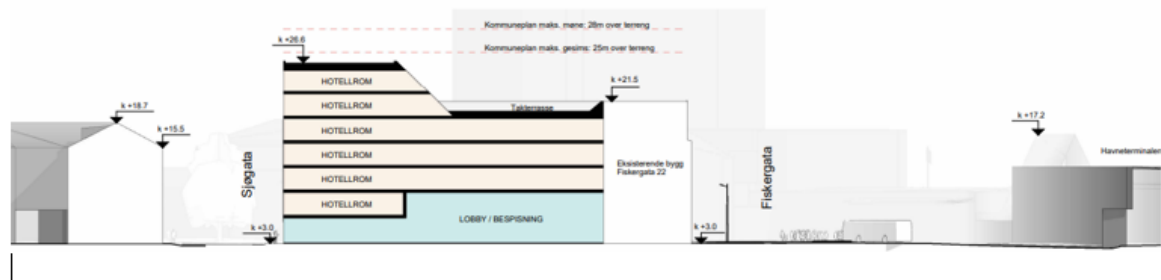


Figur 5 Sol-/skyggeanalyse ved vårjevndøgn

Ny situasjon



Figur 6 Sol-/skyggeanalyse sommersolværv



Utsikten vil for deler av borettslaget svekkes ut mot/forbi havneterminalen. Man får mer og mer utsikt mot Svinøya og Litlmolla oppover i bygget, men med det nye hotellet vil dette bli borte. Råfisklagbygget og nye Thon hotell Svolvær blokkerer allerede for det meste av annen utsikt, med unntak av det som er mot sør

og vest. Figur 7 viser at ny bebyggelse kan bli en stor og overskuende vegg mot bebyggelsen i Sjøgata, samtidig skal den føres opp med en avstand på 16 meter fra eksisterende bebyggelse, og virkningene vurderes ikke å bli for dominerende.

Figur 7 Snittegning med målsetting.

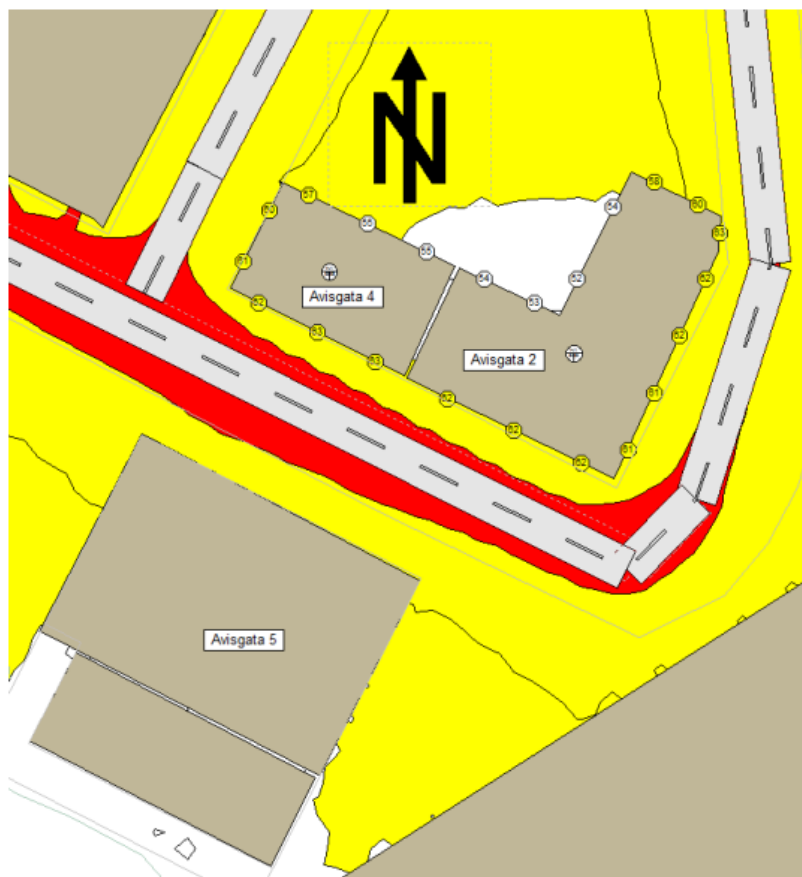
Gatetunet, sammen med den aktive fasaden i første etasje på det nye bygget, aktiviserer Havneparken og inviterer til en styrket bruk av området.

Vannforskriften § 12

Planområdet ligger nær vannforekomst Svolvær 0364000030-3-C, med moderat økologisk potensial, dårlig kjemisk tilstand. Overvann skal ledes utenom eksisterende ledningsnett til eksisterende flomveier med utløp i sjøen. Vannforekomsten vurderes ikke berørt av planforslaget.

Forurensning og støy

Det er i 2017 utarbeidet et notat for støy for Avisgata 2, 4 og 5 av Multiconsult i henhold til retningslinjer i T-1442. Hovedkilden til støy i området kommer fra Avisgata i sør, og alle deler av eksisterende bebyggelse som vender ut mot veg ligger i gul støysone. Store deler av fasaden som vender mot parkeringsplass ligger i hvit støysone (figur x).



Figur 8 Støysonekart, Multiconsult 2017.

I utgangspunktet var det stil krav for utredning av støy i oppstartsmøtet for nye boliger og uteoppholdsareal. Ettersom det er besluttet å utelukkende etablere ny hotellbebyggelse vil kravene som stilles være annerledes og kravet om utredning faller dermed bort.

Det legges ikke opp til støyfølsom virksomhet og plankonsulent viser til at tilfredsstillende innendørs støynivå kan oppnås ved riktig dimensjoner av fasadeelementenes lydisolerende egenskaper. Tiltaket fører ifølge plankonsulent ikke til mer støy for omgivelsene, men fagavdelingen er ikke uten videre enige i dette, ettersom det legges opp til 175 nye hotellrom

i den nye bygningsmassen. Dette betyr mer trafikk, ferdsel og mennesker i området, som naturlig vil føre med seg mer støy. Vedlagt trafikknotat fra Asplan Viak underbygger i tillegg dette. Denne økningen i støyproduksjonen, går dog ikke utover det man må forvente når man bor, og/eller oppholder seg i byen og et sentrumsområde som dette.

Det er ingenting som tilsier at grunn har vært eller skal være forurensset i området.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot §§ 6 – 8 og § 10, vedlegg I og II, i forskrift om konsekvensutredning. Det skal ses hen til om en plan kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn, avhengig av lokalitet og dens omgivelser. Planforslaget faller inn under tiltak nevnt i vedlegg II punkt 11. j). Videre må det da ses til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Ved en gjennomgang av paragrafen kan vi ikke se at tiltaket omfattes av kriteriene som nevnes, og dermed vurderes tiltaket ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor risiko knyttet til overvann, slukkevann, radon, trafikk og stormflo er redegjort for.

Samlet vurdering

Plankonsulent har utformet et godt planforslag som tar for seg problemstillinger tatt opp i mangelbrev og innkomne merknader. Det er ønskelig med utvikling i området, og foreslått utvikling er med på å ivareta og styrke interessene i sentrum. Havneparken, som et viktig grøntområde i sentrum, blir ivaretatt og samspillet med den nye bebyggelsen blir et positivt tilskudd i et grått utflytende område.

Det foreligger interessemotsetning mellom hensyn til solforhold og utsikt, og ønsket om best mulig utnyttelse. Hensyn til naboer, parkering, park og kollektivtrafikk er problemstillinger som er bearbeidet og løst på en foreløpig tilfredsstillende måte.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Avisgata 4 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Endringer/ justeringer som må foretas før sluttbehandling er:

- Etablere parkeringskrav og endelig parkeringsløsning, frikjøp eller andre alternativer.
- Utforske mulighet for ny «blikkfanger» på fasaden.
- Mulige fasadeendringer
- Påbegynne endring av plan for *Havneterminalen*.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Jonas Borg
Arealplanlegger

