

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR HAVNESTRØKET, SVOLVÆR

PLAN NR. 245

Dato: 21.09.2018, rev. 23.02.2021



VÅGAN KOMMUNE

INNHOOLD

1	VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSEN	2
2	BAKGRUNN	3
3	INNLEDNING	4
4	NØKKELOPPLYSNINGER	4
5	MÅL FOR PLANARBEIDET	5
6	PLANPROSESSEN.....	6
7	OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	7
8	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	8
9	UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER.....	16
10	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	18
11	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	27
12	OPPSAMLING OG KONKLUSJON	33

1 VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSEN

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

2 BAKGRUNN

Denne planen er utarbeidet av Frikar AS som er eid av eiendomsutvikler og forvalter: Eiendomsspar AS. Det er med stor glede og forventning at Eiendomsspar, i samarbeid med Vindveggen arkitekter AS, kan innsende dette planforslag til Vågan Kommune. Eiendomsspar har de seneste år engasjert seg i nøkkelområder i Nord-Norge, og har langsiktete planer om utvikling av godt plasserte eiendommer, primært for næring og hotell.

Noen ord om miljø og ansvarlighet

Det er vår ambisjon at eiendommene våre i Svolvær bidrar positivt til lokalmiljøet og ikke minst til en sund og miljøriktig vekst for byen og Vågan Kommune. Dette innebærer at vi skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger.

Eiendomsspar AS bærekraftstrategi 2020-2024 med tilhørende handlingsplan har definert ambisjonsnivåer og bærekrafts- og miljømål. Fokusområdene fra strategien er følgende:

- Klima og miljø
- Ressursbruk
- Trygge bygg og byrom
- Vedlikehold som skaper verdi
- Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Ved å utvikle, forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommene med et kontrollert bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk skaper vi verdi både for oss selv, for miljøet og for våre omgivelser.

Det er forslagstillers konkrete ambisjon, at dette hotellprosjekt skal oppnå en høy miljøsertifisering (f.eks. BREEAM), og dermed ha påviselig lavt CO₂-avtrykk. Det er innledet et samarbeid med «De Grønne Øyene» som er et initiativ anført av Lofotrådet, og forslagstiller ser frem til å kunne bidra til et bærekraftig Lofoten.

Det er, ved innsendelse av planforslaget, ikke mulig å få tilkobling til fjernvarme i kvartalet, men forslagstiller vil undersøke alternative energibesparende tiltak.

3 INNLEDNING

3.1 Planforslaget

Det tidligere «Jern & Bygg» var i 70 og 80 årene en av Svolværs viktigste handelsbedrifter. Byggene er i dag ikke tidsriktige, verken eksteriør- eller interiørmessig. Bygningsmassen fremstår i dag skjemmende og uproduktiv på en av byens mest sentrale tomter. Forslagsstiller ønsker å gjenreise området med et moderne og tidsriktig tyngdepunkt innenfor reiselivsnæringen. Målet er å bygge et hotell som inviterer gjester fra nær og fjern til en flott opplevelse, og som setter Svolvær enda sterkere på kartet som reiselivsdestinasjon.

Det er få områder som kan vise til en slik sentral beliggenhet som Havnestrøket. Med få meters avstand til kaipromenade, båthavn, hurtigruten, etablerte restauranter, hoteller og sentrum for øvrig. Grunntanken bak prosjektet er å invitere folk inn i et behagelig byrom, som kobler Vestfjordgata med kaipromenaden med et utadrettet tilbud til byens befolkning med bevertning og sosiale arenaer. På byggets tak vil en velværeavdeling med storslagen utsikt mot nord kunne gi minnerike opplevelser i tillegg til en spektakulær restaurant i øverste etasje, som vil kunne gi rom for de unike opplevelser med fantastisk utsikt i alle retninger.

Planforslaget åpner i tillegg for å etablere annen næring som viderefører dagens bruk langs kaipromenaden, med forretning, servering og tilhørende kontorer i et allerede populært publikumsområde.

3.2 Revidert forslag

Dette planforslaget er et resultat av en lengre prosess som har utviklet seg parallelt med utarbeidelse og vedtak om ny byplan. Ved å forholde seg til byplanens tydelige rammer, er det forslagstillers ambisjon at administrasjonens saksbehandling blir effektiv og oversiktlig, og at administrasjonens anbefaling til politikerne vil være å vedta en ny reguleringsplan.

Planforslaget er en revisjon av tidligere innsendte forslag og forholder seg primært til vedtatt byplan og deretter planprogrammet. Nødvendige utredninger er revidert og andre er bevart.

4 NØKKELOPPLYSNINGER

<i>Adresse</i>	Vestfjordgata 32 - 40 og Sjømannsgata 3 – 7 i Svolvær
<i>Gårdsnr./bruksnr.</i>	Gnr/Bnr 18/52, 18/54, 18/87, 18/86, 18/106, 18/171, 18/258, 18/469, 18/474, 18/481, 18/1084 samt gategrunn tilhørende Vågan kommune.
<i>Referanse i Byplan 2020-2040</i>	Felt S4.39
<i>Gjeldende planstatus</i>	Byplan for Svolvær, Kvartal K31: Kombinert formål Bolig / Næring / Kontor

<i>Forslagsstiller</i>	Frikar AS v/Eiendomsspar AS
<i>Grunneiere</i>	• Frikar AS • Kommunal gategrunn og kaifront
<i>Arkitekt/Design</i>	Concrete Architects, Amsterdam
<i>Arkitekt/Plankonsulent</i>	Vindveggen Arkitekter AS

<i>Nytt hovedformål</i>	Sentrumsformål (herunder: hotell/næring/bevertning/tjenesteyting)
<i>Planområdes areal</i>	4.933 m ²
<i>Beregnet nytt utbyggingsareal (T-BRA)</i>	• Bruksareal totalt: ca. 13.600 m² • Av dette utgjør Næring (forretning, bevertning): ca. 900 m², til dels fordelt på 2 etasjer mot kai. • Hotell: ca. 12.700 m² (ca. 200 hotellrom, restaurant, konferanselokaler, lobby og publikumsarealer) • I tillegg kommer Parkering: ca. 2.900 m²
<i>Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)</i>	Byggehøyder, kulturminnevern, kommunaltekniske anlegg
<i>Foreligger det varsel om innsigelse (ja/nei)</i>	Nei
<i>Konsekvensutredningsplikt (ja/nei)</i>	Ja. Selv om utbyggingsarealets omfang ligger innenfor «vurderingssjikt» for KU, ble det valgt å gjøre KU.
<i>Kunngjøring oppstart</i>	05.01.2016
<i>Fullstendig planforslag mottatt</i>	Det ble innsendt et førsteutkast til planforslag i juli 2017, men etter en endring på eiersiden, ble planprosessen stoppet og prosjektet endret. Oppdatert planmateriale oversendt kommunen 21.09.2018. Etter vedtak om ny KDP er planforslaget revidert ytterligere, og forslagsstiller regner med innsending av nytt forslag i oktober 2020.
<i>Folkemøte/informasjonsmøte</i>	Åpent folkemøte ble avholdt i Svolvær, 20.02.2019.

5 MÅL FOR PLANARBEIDET

5.1 Formål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av Havnestrøket i tråd med byplanens målsetninger om å skape et levende og attraktivt sentrum, hvor lokalbefolkning, turister og næring trives. Med en voksende turisme i Svolvær er det behov for hoteller og spennende oppholdssteder med god beliggenhet.

Det er utredet hvordan mer varierte og sammensatte bygningsvolumer, inkludert et høyere volum, kan bidra positivt i en sentrumsutvikling. Det er forslagstillers håp og forventning at et hotell, med publikumsrettede funksjoner og næring i gate-/kaiplan, vil ha en positiv effekt på gatelivet og fungere som et samlingspunkt for aksene mellom Lamholmen og Torget, både i Vestfjordgata og langs havnebassenget.

5.2 Målsetting

Det settes følgende klare mål for planarbeidet:

- a) Regulere og åpne opp for konvertering av et område og kvartal som har uttjent sitt formål, til et nytt og passende formål som tjener byen.
- b) Tilrettelegging for et moderne hotell med ca. 200 rom, som passer inn i kvartalsstrukturen samt i ett høyere tilbaketrukket volum, som er avstemt med byens ambisjon, både på gateplan og i byprofilen.
- c) Å planlegge for et levende gateplan hvor det tilrettelegges for næring (forretning og bevertning) og generelt publikumsrettede og lett tilgjengelige funksjoner.

6 PLANPROSESSEN

Følgende er en oppstilling av prosesser i planarbeidet så langt:

- Formelt oppstartsmøte med kommunen: 03.06.2015
- Annonsering planarbeid og offentlig ettersyn planprogram, Våganavisa: 21.10.2015.
- Varsling myndigheter og naboer, brev: 05.01.2016
- Offentlig ettersyn av planprogram: 05.01. – 19.02.2016
- Politisk fastsetting av planprogram, Hovedutvalg for næring, plan og utvikling: 18.04.2016
- Første innsendelse av samlet planmateriale til kommunen: juli 2017
- Åpent informasjonsmøte med presentasjon av prosjektet: oktober 2018
- Innsending av komplett revidert planforslag: 11.12.18
- Folkemøte i Svolvær: 20.02.20
- 1.gangsbehandling av planen: 18.03.2019
- Offentlig ettersyn av plansaken: april-mai 2019.
- Vedtak av kommunedelplan for Svolvær den 27.01.2020
- Innsending av revidert planforslag for Havnestrøket, iht byplanen: oktober 2020.

7 OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

7.1 Kommunedelplan for Svolvær – Byplanen av 2020-2040

I januar 2020 ble det vedtatt en ny KDP for Svolvær, også kalt Byplan Svolvær, og her i dokumentet omtalt «byplanen.» Formålet med byplanen er å legge til rette for at Svolvær kan følge med i den voksende interesse for Nord-Norge og at byens befolkning og næring kan ivareta og leve godt med denne utviklingen. Det understrekes i byplanens §1 at denne skal være rammegivende og tilretteleggende for god og effektiv saksbehandling.

I sluttbehandling av byplanen¹ ble det vedtatt at byggehøyde for planområdet, Felt S.4.39, som ses i Figur 1, kan være opptil kote +44. Øvrige vedtatte høyder er på +17 (gesims) og +21 (møne) meter fra gjennomsnittlig planert terreng, hvilket gir maks byggekoter på +22,6 moh. (gesims) og +26,6 moh. (møne).



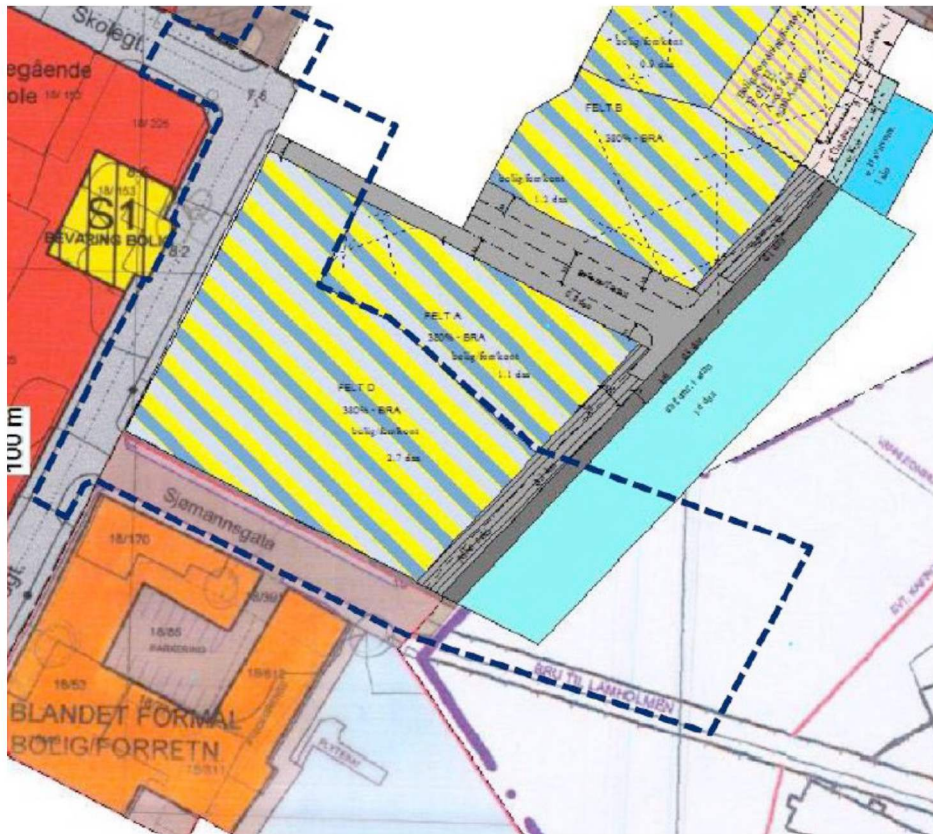
Figur 1 - Utsnitt fra kommunens karttjeneste som viser kommunedelplan for Svolvær, felt S4.39

Byplanen inneholder flere temaplaner som berører planområdet. Disse refereres og kommenteres spesielt i konsekvensutredningene for bygningshøyde og kulturminner.

7.2 Gjeldende reguleringsplan

I bestemmelsene til reguleringsplan for Svolvær Havn, plan-id 169, stilles plankrav i form av bebyggelsesplan (nå: detalj-reguleringsplan) noe som medfører at planområdet uansett må reguleres på nytt før utbygging kan finne sted. Hotell er ikke et eget formål i planen. Bestemmelsene i gjeldende plan åpner for bebyggelse på 5-6 etasjer i hele felt D (planområdet), som innebærer høyder på inntil kote +24 langs kaia og inntil kote +27 langs Vestfjordgata/Sjømannsgata. Havnestrøket inngår i delfelt D på utsnitt i Figur 2.

¹ Sluttbehandling Kommunestyre. Arkiv: FA-L05, Arkivsaksnr: 16/661. Vedtak KS-010/20, kulepunkt 5.)



Figur 2 - Utsnitt planområde (blå linje viser området det ble varslet oppstart for, planforslaget er senere noe redusert) og regulerings-plan 169.

Utdrag fra bestemmelsene i plan-id 169:

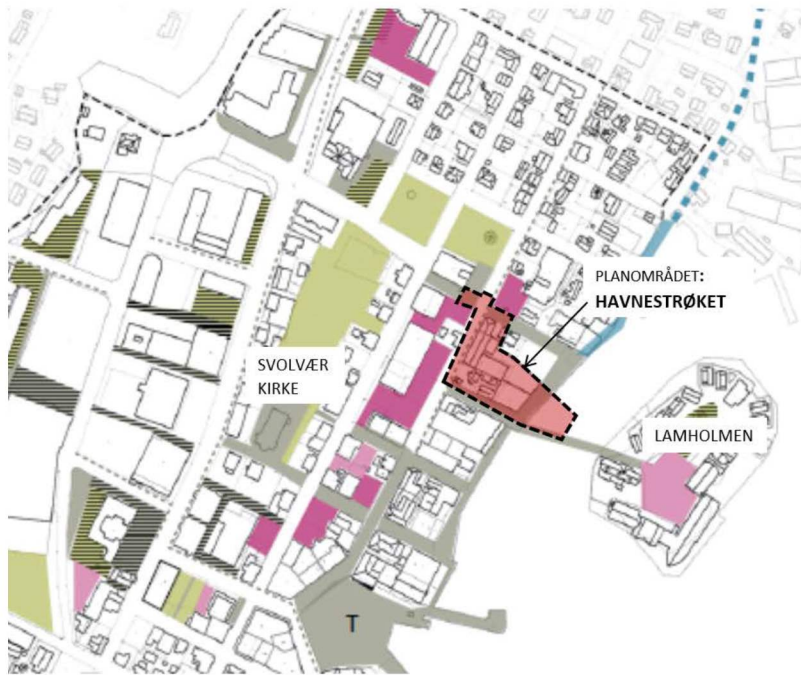
- Det tillates maks % BRA = 380 %. Innenfor området tillates boliger, næring og kontor.
- Bebyggelsen skal ha varierende høyder, minimum i forholdet 40 % - 60 % mellom laveste og høyeste bebyggelse. Høyde på bebyggelsen tillates fra fem til seks etasjer over kaimnivå langs kaifronten av kvartalene (C+21,0 og C+24,0). (...) I bakre del av delfeltene A og D, unntatt mot kaien, skal bebyggelsen også ha varierende høyder. I felt A og D tillates bebyggelse fra fem til seks etasjer (C+24,0 og C+27,0).
- Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot gate eller kai. Næringslokaler og kontorer skal få henvendelse enten mot kaipromenaden og/eller mot gateplan.

Det er gjort en mulighetsstudie i KU Byggeform for utbygging iht. gjeldende reguleringsplan-id 169.

8 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

8.1 Beliggenhet

Planområdet for Havnestrøket ligger langs kaipromenaden i Svolvær sentrum, og utgjør ca. 3/4 av kvartalet som omslutes av veiene Sjømannsgata, Vestfjordgata og Skolegata, også nevnt som felt S.4.39 i Byplan. Dette er i skjæringspunktet mellom to viktige akser i byen: Vestfjordgata, som ligger parallelt med kaipromenaden og forbinder torvet i sør med Svinøybroa i nord, og Sjømannsgata, som har broforbindelse over til Lamholmen. Kaipromenaden mellom Havnestrøket og Thon Hotell er i dag byens mest publikumsrettede område og gjestes daglig av turister fra bl.a. Hurtigruta.



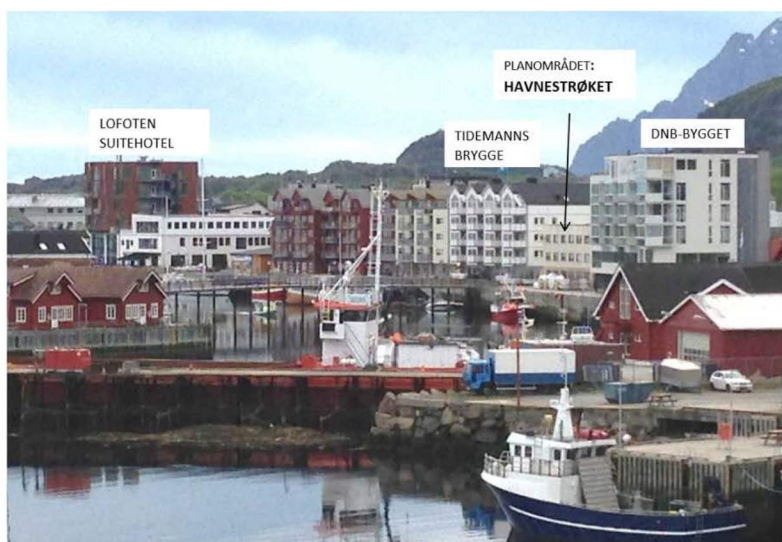
Figur 3 - Kartutsnitt fra Temakart: Byrom, hentet fra Byplanen 2020-2040

8.2 Avgrensning

I tillegg til aktuelle eiendommer i selve kvartalet, inkluderer planområdet også tilliggende gater, kai og del av havnebasseng. Atkomstløsninger og kommunikasjon rundt og i forbindelse med planområdet er av betydning for utformingen og funksjonene i planen.

8.3 Tilstøtende arealer bruk/status

Tilgrensende planområdet, og i resterende del av samme kvartal, ligger et kombinert bolig- og næringsbygg, «DNB-bygget». Dette er bygget etter gjeldende reguleringsplan, med seks etasjer mot kaisiden. Se bilde av planområdet i Figur 4.



Figur 4 - Illustrasjonsfoto, dagens bebyggelse

På motsatt side av Vestfjordgata ligger «Skolekvartalet», regulert i 2001. Her ligger også «Gärtners Minde,» regulert til spesialområde bevaring. På sørsiden av Sjømannsgata ligger reguleringsplan for «Tidemanns Minde,» vedtatt i 1995 der kvartalet reguleres til kombinert formål Bolig/Forretning/Kontor.

8.4 Eksisterende bebyggelse

Dagens bebyggelse i planområdet består først og fremst av et tre-etasjers forretningsbygg i Sjømannsgata 5 og 7, ut mot kaifront. Lokalene er fra 60-tallet, tidligere kalt «Fiskebryggen» og «Høiertomt», og har i mange år har fungert som møbelbutikk. Se bilder i Figur 5.



Figur 5 - diverse fotos, Vindveggen

I dag brukes lokalene midlertidig til lagring. Vestfjordgata 34 og 36 er et smalere nærings- og forretnings-bygg i tre etasjer med inngang fra Vestfjordgata. Bygget henger sammen med lokalene til den gamle møbel-forretningen, og huser i dag bl.a. kontorlokaler for fysioterapi og dyreklinikk.

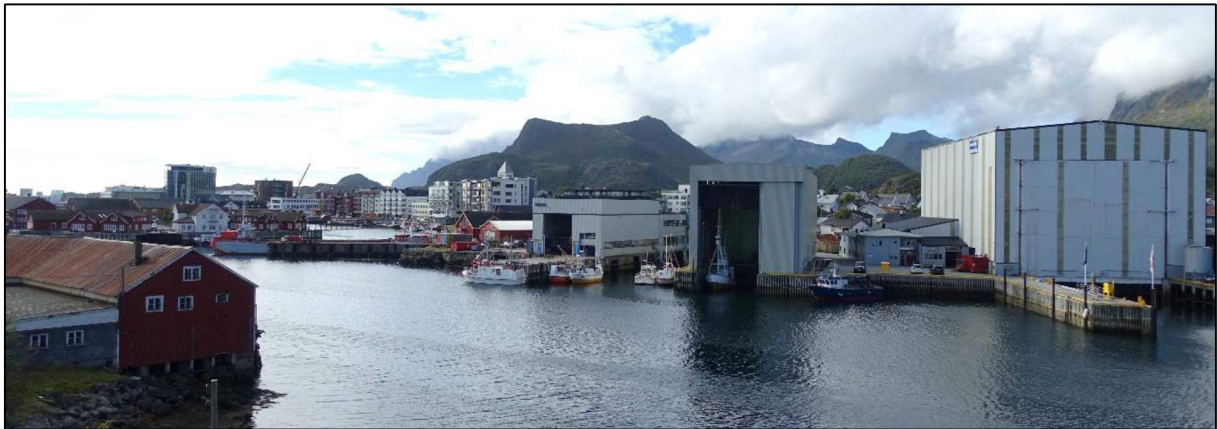
Vestfjordgata 32 ligger på hjørnet Sjømannsgata x Vestfjordgata og huser den Sefrak- registrerte boligen «Bjarnesta» eller «Ekremgården» (se KU Kulturminner) og et teknisk hus/garasje plassert i hjørnet på tomte.

Vestfjordgata 40 ligger i krysset Vestfjordgata x Skolegata og er et registrert boligbygg på 3-4 etasjer.

8.5 Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligger hovedsakelig på fast fjell, men med noe utfylling av grunn mot kaisiden. Sett fra sjøen har Svolvær et visuelt bakteppe i form av fjell og tinder som rager over byen og som gjør at bebyggelsen langs havna ikke framstår som dominerende i fjernvirkning.

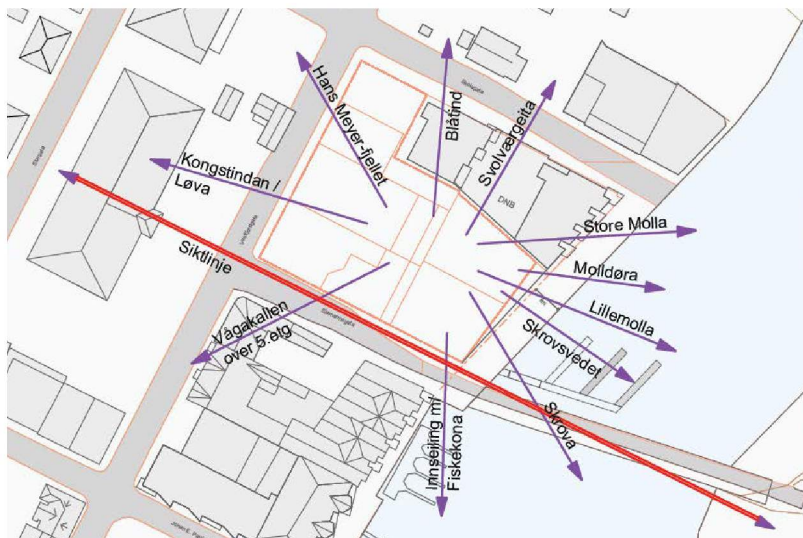
Havnestrøket har en sentral beliggenhet langs havnepromenaden og det er spesielt området mellom Havnestrøket og torvet som er byens tyngdepunkt for kultur og bevertning i Svolvær. Nord for planområdet ligger flere voluminøse bygg, båtverksteder, som danner en referanse for utbyggingen langs kaipromenaden. Videre er Svolvær kirke og Thon Hotell godt synlige landemerker fra havnebassenget.



Figur 6 - Utsikt fra Bukkedauen (bro) mot sentrum, Vindveggen

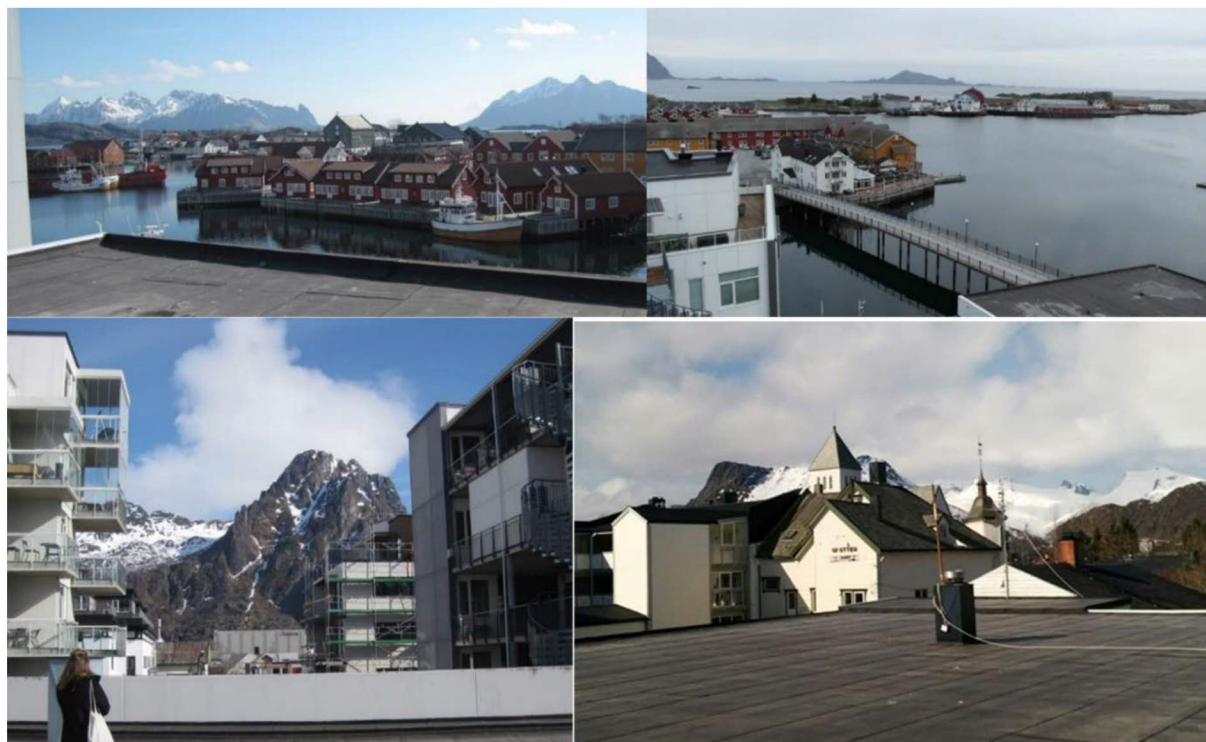
8.6 Sikt / Utsikt

Som fra det meste av Svolvær, er det mulig med spektakulær utsikt fra planområdet, i alle retninger. I tillegg til havutsikten mot sør-øst, kan man fra planområdet se mange av fjelltoppene som omkranser Svolvær. Se Figur 7 for retninger til utvalgte severdigheter. I høyere etasjer vil man kunne se langt i alle retninger.



Figur 7 - Situasjonsplan med sikt-retninger

I Figur 8 ses utsiktssbilder fra planområdet mot bl.a. Stormølla, Lille Mølla, Skrova, Geita og Kongstinden.



Figur 8 - Utsiktsskildringer fra planområdet

8.7 Klima

Til tross for byens nordlige beliggenhet sørger golfstrømmen for at Svolvær har gjennomsnittlig temperaturer varmere enn byer som f.eks. Quebec i Canada, som ligger mer enn 20 breddegrader lenger sør. Skjermet av fjellene i nord og vest, har Svolvær mindre tåke og noe høyere dagtemperaturer om sommeren enn den vestlige delen av Lofoten, men de samme fjellene kan også gi mer nedbør på regnværsdager. De største nedbørsperiodene er om høsten og vinteren, med gjennomsnittlig tre ganger så mye regn i oktober som i juni. Svolvær har en gjennomsnittlig frostfri sesong på nesten seks måneder. I Svolvær er det midnattssol fra ca. 28. mai til 14. juli og mørketid fra ca. 7. desember til 5. januar (relevante solstudier kan studeres i KU Byggeform).

Følgende er hentet fra wikipedia og viser klimadata for Svolvær, basert på perioden 1961–90 (temperaturene er døgnmiddel).

Temperatur:	januar: -1,5 °C / juli: 13,0 °C / årsgjennomsnitt: 4,7 °C
Årlig nedbør:	1500 mm
Vekstsesong:	165 dager
Sommer:	87 dager
Snø:	19 dager med snømengde over 25 cm

8.8 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Det er ingen verdifull vegetasjon eller dyreliv i planområdet i dag. Dagens trevegetasjon er bjørk, lønn og selje som vokser i nærheten av Ekremgården, i tillegg til noen hagebusker langs Sjømannsgata. Det er ellers et rikt fugleliv i og i nærheten til havnebassenget.



Figur 9 - Foto fra Vestfjordgata mot planområdet (Vindveggen)

8.9 Grønne interesser

Planområdet brukes ikke som rekreasjonsområde eller lekeområde i dag. Det er i dag noe privat hageareal tilknyttet boligene i kvartalet, ellers er planområdet bebygget.

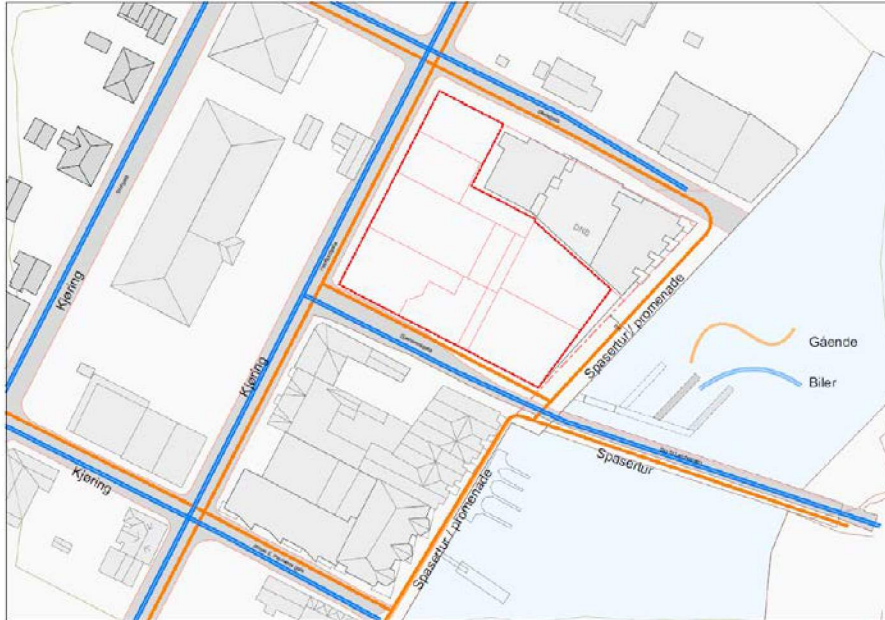


Figur 10 - Illustrasjoner fra temakart i byplanen

Illustrasjonene er hentet fra byplanen og viser bl.a. offentlig gangrom/passasje (rødt), offentlige friområder (grønt) og mulige sykkelforbindelser (orange). Planområdet for Havnestrøket er vist med rødt omriss. Som illustrasjonen viser, er det kort gangavstand til de nærmeste offentlige friområdene.

8.10 Veg og trafikkforhold

Tomten ligger langs den mye brukte vandreruten langs havna, kaipromenaden og over broen til Lamholmen som har kjørevei med ensidig fortau. Vestfjordgata er i dag toveis kjørevei med gangsoner på begge sider av veien. Sjømannsgata har i dag fortau/gangsoner nærmest kaia. Se Figur 11.



Figur 11 - Illustrasjon av dagens situasjon for gående (oransje) og kjørende (blå)

Det er et overordnet mål iht. byplanen at så mange som mulig velger å gå eller sykle, og at de myke trafikantene prioriteres ved at både trivsel og sikkerhet økes. Et viktig premiss for infrastrukturen i sentrum er prioriteringen av myke trafikanter. (Se KU Trafikk).

8.11 Parkeringsforhold



Figur 12 - Illustrasjon av dagens parkeringssituasjon i nærområdet

Det finnes en rekke parkeringsmuligheter i nærområdet - både på bakkeplan og i (private) parkeringskjeller. Se Figur 12.

8.12 Støy

Planområdet er sentralt plassert i byen med omsluttende kjøreveier og havneaktivitet. Normalt vil det være noe støyende aktiviteter knyttet til denne plasseringen, men det antas ikke å være støy utover hva som normalt forventes i denne delen av Svolvær.

8.13 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

I følgende skjema ses steder med offentlig kommunikasjon og kollektivdekning med estimert avstand til planområdet:

<i>Ferge, kai:</i>	Vestre havn 700 meter
<i>Hurtigrute, kai:</i>	Østre havn 400 meter
<i>Hurtigbåt, kai:</i>	Østre havn 300 meter
<i>Busstopp:</i>	Sivert Nilsensgate 200 meter
<i>Drosjesentral:</i>	400 meter
<i>Bussentral:</i>	400 meter
<i>Flyplass:</i>	Helle 6 km
<i>Storflyplass:</i>	Evenes 164 km

8.14 Vann og avløp

Det vises til KU-notat for Vann og avløp. Vestfjordgata forsynes med vann via en støpejernsledning med dimensjon Ø125 mm. Ledningen er antatt å være fra 1905, og har svært redusert innvendig diameter. Fra Storgata, mot Lamholmen ligger en nyere ledning i Skolegata. Materialet i ledningen er herdet plast med dimensjon Ø160. Denne ledningen ender på Lamholmen. Det er i dag ingen spillvannsledninger i Vestfjordgata og kun mindre utslippsledninger i Sjømannsgata.

8.15 Avfall

Lofoten Avfallsselskap, LAS, henter avfall. I dag sorteres plast/ papir/ metall og glass/ matavfall/ restavfall.

8.16 Energi

Tilgjengelige energiløsninger i området er el-kraft. Det blir stilt krav om ny nettstasjon for prosjektet. Det er ikke muligheter for fjernvarmetilknytning pr. i dag.

8.17 Privat og offentlig servicetilbud

Planområdet ligger innenfor Svolvær skoles skolekrets, som er en 1-10 skole som ble åpnet i 2012. Skolen ligger på den gamle idrettsplassen midt imellom Nonshaugen og Solheim, 12-15 minutters gangavstand fra planområdet. Austvågøy videregående skole ligger kun fem minutters gange fra planområdet. Det finnes både private og offentlige barnehager i Svolvær. Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til helsetilbud, dagligvarehandel og offentlige tjenester beliggende i rådhuset.

8.18 Risiko og sårbarhet

Det vises til vedlagte ROS-analyse, som redegjør for risiko og sårbarhet i både eksisterende og planlagte situasjon.

8.19 Telefoni og fiberoptikk

Telefoni og fiberoptikk er tilgjengelig innenfor planområdet.

8.20 Privatrettslige bindinger

Ingen aktuelle bindinger på nåværende tidspunkt.

9 UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

9.1 Oppsummering av utredningsprogrammet

Planprogrammet for Havnestrøket ble politisk fastsatt i Hovedutvalg for næring, plan og utvikling 18.04.2016. Planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal vurderes utredet. I dette tilfellet ønskes endrede utbyggingsvolumer, spesielt i forhold til byggehøyde, og forslagsstillere valgte å gjennomføre en konsekvensutredning med planprogram.

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.01.16 – 19.02.16. Det kom inn 12 merknader og planprogrammet ble oppdatert i noen punkter med bakgrunn i dette. Alle merknader ble referert og kommentert i forbindelse med behandlingen av planprogrammet.

Hovedutvalget vedtok ved fastsettelse av planprogrammet, at det skal utredes et alternativ 2 med 10 etasjer, i tillegg til alternativ 1 med 14 etasjer. Det skulle videre redegjøres for et 0-alternativ som innebærer utvikling etter dagens vedtatte planer som sammenlikningsgrunnlag med forslagsstillers ønskede utvikling.

9.1.1 Presisering for 1-alternativet:

Alternativ 1 var hovedalternativet før vedtaket av revidert byplan, men utgår som følge av vedtaket av revidert byplan, og utredes ikke nærmere.

9.1.2 Presisering for 2-alternativet:

Alternativ 2 er hovedalternativet, tilpasset revidert byplan, som beskriver situasjonen ved utbygging av forslagsstillers planforslag sammen med forventet utvikling ut fra omkringliggende vedtatte planer. Konsekvenser av forslaget undersøkes for planområdet og de nærliggende områdene.

9.1.3 For alle deltema er det altså i revidert planforslag utredet to alternativer:

0-alternativet: Forventet utvikling ut fra gjeldende, vedtatte planer (referansealternativ)

Alternativ 1: Utgår

Alternativ 2: Prosjekt med byggehøyde opptil kote +44 moh, i henhold til vedtatt Byplan, sammen med forventet utvikling ut fra omkringliggende vedtatte planer

Siden planforslaget kun behandler ett aktuelt utbyggingsalternativ (alternativ 2), omtales dette som «planforslaget.» Konsekvensene av planforslaget redegjøres for i kapittel 11. Oppsamling og konklusjon kan finnes i kapittel 12.

9.2 Utredning i henhold til utredningsprogrammet

På bakgrunn av planprogrammet er det utredet følgende tema, jf. programmets punkt 6.2.1. Noen utredninger er revidert som følge av vedtaket av byplanen og justering av prosjektet:

Planprogrammets utredningstemaer	Planforslagets utredninger
Høyhus: Byform / Estetikk / Innhold	Konsekvensutredning (KU) Byggeform
Hotellkapasitet og turisme	KU Hotellkapasitet og turisme
Kulturlandskap og kulturminner	KU Kulturlandskap og kulturminner
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	ROS – analyse, Rapport fra geoteknisk undersøkelse, Notat vedr. stormflo og flomfare
Barn og unge / Eldre / Funksjonshemmede	KU forhold til barn, eldre og funksjonshemmede
Vei/ tekniske forhold/ Trafikkavvikling / Transport / Parkering	KU Trafikk, Notat vedr. vann- og avløp

Det er også utarbeidet egen utredning for vind og ising. Det er videre i planprogrammet listet opp flere deltema/fagområder som skal redegjøres for gjennom planforslaget. Disse deltema framkommer i denne planbeskrivelsen og som supplerende informasjon gjennom temarapportene.

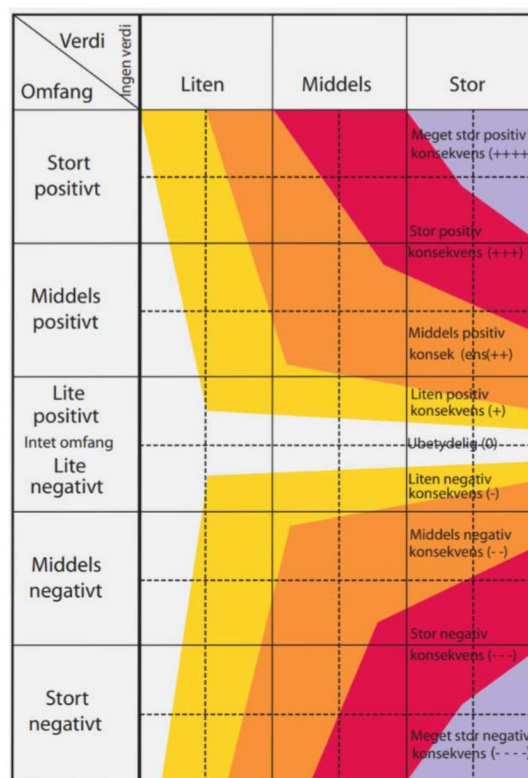
9.3 Metoder og datagrunnlag

Metoden som er brukt i utredningsarbeidet følger prinsippene i Statens Vegvesens (SVV) håndbok V712 – Konsekvensanalyser. Alle deltema vurderes ut fra metodikken for «ikke-prissatte» konsekvenser. Dette innebærer at også temaer som f.eks. hotellkapasitet, ROS-analyse og teknisk infrastruktur vurderes ut fra konsekvensene de har/vil ha i et samfunnsmessig, ikke-prissatt perspektiv.

Følgende, i Figur 13, vises diagram for ikke-prissatte konsekvenser. Denne er lagt til grunn i konsekvensutredningen. SVV's definisjon av verdi, omfang og konsekvens ses i Figur 14.

- Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med omfang menes en vurdering av hvilke endringer prosjektet antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.
- Med konsekvens menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert prosjekt vil medføre i forhold til alternativ 0.

Figur 14 - Definisjon av verdi, omfang og konsekvens (SVV Håndbok V712, brosjyre (2006))



Figur 13 - Ikke-prissatte konsekvenser (SVV Håndbok V712, brosjyre (2006))

Konsekvenser av de fastsatte utbyggingsalternativer skal, ifølge veilederen, vurderes ut ifra et null-alternativ. Som følge av Byplanens vedtak og denne planens revidering, vurderes planprogrammets 2 opp mot planprogrammets alternativ 0 (referanse).

10 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

10.1 Generelt

Planforslaget bygger på forslagsstillers intensjon om å utvikle Havnestrøket og medvirke til et attraktivt og spennende sentrum i Svolvær. Navnet «Havnestrøket» er et prosjektnavn som er valgt på bakgrunn av prosjektets beliggenhet nær havna.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling av et moderne hotell på ca 200 rom samt konferanseavdeling og restaurant, og i henhold til byplanens retningslinjer. Foreslått reguleringsformål er i all hovedsak sentrumsformål der det planlegges hotellvirksomhet med tilknyttede fasiliteter (ca. 12.700 m² BRA) og forretning/ bevertning/ kontor (ca. 900 m² BRA) i de nederste etasjene.

Boligformål tillates ikke som en del av det foreslåtte sentrumsformålet. Se Figur 15 for overblikk over prosjektet og sammenheng med omkringliggende bygninger.

Bebyggelsen er delt opp i en bygningsbase som bygger opp under den etablerte kvartalsstruktur, samt et høyere volum som er trukket inn fra tre av de fire tilliggende gater. I tråd med byplanen er makshøyder i modellen som følgende: basens gesims i kote +22,4, inntrukket plan 5 (6) i kote +25,5 og makshøyde på det høye volum er kote +44. Det vises til KU Byggeform for oppriss av fasaden.



Figur 15 – Utbyggers prosjekt på Havnestrøket (Concrete)

Bebyggelsens inngangsparti mot Vestfjordgata er tilbaketrukket fra fasadelivet, for å gi rom for en «minglesone» og avstigningsplass foran hotellets inngang samt for å sikre fortausfunksjonen langs denne utvidede bredden av gata. Dette ses på Figur 16 under.



Figur 16 - Illustrasjon av inngangsparti, Vestfjordgata (Concrete)

Busslaster må kunne stoppe foran inngangen for på- og avstigning av folk samt avlesning av bagasje. De transparente glassfasadene i bakkeplan skal være attraktive og skape forbindelse mellom inne og ute. Sprang i fasaden gir variasjon og bedre plass langs bygget. Se Figur 17, som viser en kveldsillustrasjon av fasaden mot Vestfjordgata.



Figur 17 - Illustrasjon, sett fra Vestfjordgata (Concrete)

Det er målet å ha et gate-/kaipplan som åpner seg opp og inviterer både innbyggere og turister inn i en hyggelig atmosfære med oppholdsrom, bevertning og møterom. Det vil være inngang både i Vestfjordgata og på kaien. Se følgende Figur 18 og Figur 19 for illustrasjon av oppholdsrom og kafé på inngangsplan.



Figur 18 - Illustrasjon av oppholdsrom som strekker seg fra Vestfjordgata til kaien, langs Sjømannsgata (Concrete)



Figur 19 - Illustrasjon av kafé mot kai (Concrete)

Det er forslagstillers håp og forventning at et hotell, med publikumsrettede funksjoner og forretning/ servering / bevertning i gate-/kaiplan, vil ha en positiv effekt på gatelivet og fungere som et samlingspunkt for akse mellom Lamholmen og Torget, både i Vestfjordgata og langs havnebassenget.

Langs kaia, Sjømannsgata og Vestfjordgata skal kvartalsbebyggelsen ha stor grad av transparente fasader, i tråd med Byplanen. Unntaksvis kan delen mot Skolegata/Vestfjordgata ha mindre transparente flater. Fra Skolegata blir det innkjøring til parkeringskjeller via bilheis, økonomiinnngang og varelevering.



Figur 20 – Illustrasjon av bebyggelse, sett fra Lamholmen (Concrete)

På Figur 20 kan oppholdsrom og publikumsarealer fornemmes langs Sjømannsgata, bak den skrå bærestruktur. Det vil være en behagelig forbindelse til kaia. I fronten mot kaia er det lagt opp til tilbud som bar, kafé og restaurant, som vil ha direkte kontakt med hotellets lobby. Området skal være universelt tilgjengelig og ha luftig gjennomsyn, med sikt til omgivelsene.

Mot kaisiden tillates utspring i fasaden på inntil 2 meter forbi formålsgrensen, fram til regulert byggegrense (som i gjeldende plan). Mot Sjømannsgata åpnes for inntil 1,5 meters fasadeutspring for å kunne gi flest mulig hotellrom sjøutsikt, eksempelvis ved å vinkle rommenes orientering mot Sjømannsgata. Disse utspringene ønskes for å kunne tilby best mulig kvalitet på hotellrom og arkitekturen. Se Figur 21 og Figur 22 for et nærmere blikk på fasaden mot kaia.



Figur 21 – Tilbud og åpenhet langs havnepromenaden (Concrete)



Figur 22 - Illustrasjon av fasade mot kaifront (Concrete)

Utsikten fra planområdet er spektakulær og både restaurant og velvære-område tilrettelegges slik at dette kommer godt frem og vil kunne gi unike opplevelser. Se Figur 23 og Figur 24, foreløpige illustrasjoner av dette.



Figur 23 - Illustrasjon av restaurant i topp-etasje (Concrete)



Figur 24 - Illustrasjon av velvære-område på tak over plan 5

10.2 Reguleringsformål

Følgende tabell viser arealoversikt av reguleringsformål

Arealformål på plankartet	Areal (m ²)
Sentrumsformål (BS1-4)	2648 m ²
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (SKV1-SKV2)	989 m ²
Fortau (SF1-SF3)	347 m ²
Gatetun/Gågate (SGT1-SGT2)	317 m ²
Gangveg/Gangareal (SGG)	41 m ²
Havn (SHA)	493 m ²
Kai (SK)	98 m ²
Totalt planområde	4933 m²

Reguleringsplanen legger opp til følgende utbyggingsformål:

10.2.1 Sentrumsformål

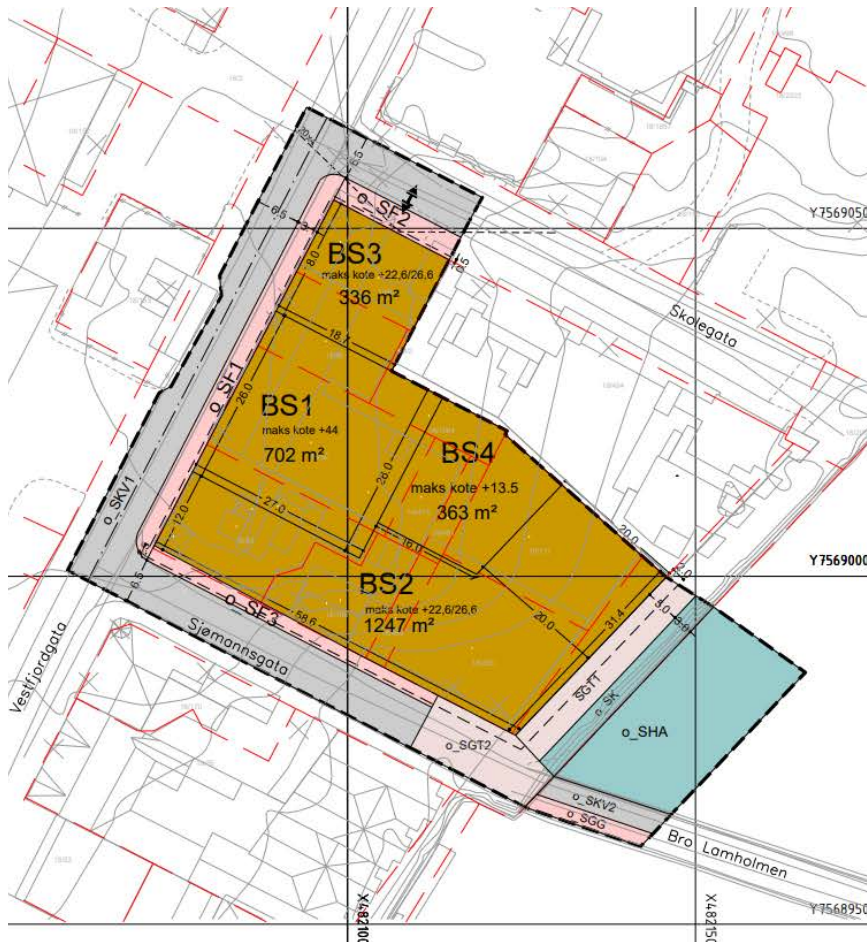
Sentrumsbebyggelse i kvartalsstrukturen langs Vestfjordgata og Sjømannsgata med maksimal kotehøyde +26,6 moh. Maksimalhøyde for gesims er +22,6 moh. Bebyggelsens høyeste del kan bygges opp til kote +44 moh. Som en del av sentrumsformålet tillates forretning, tjenesteyting, kontorvirksomhet, hotell med nødvendig grøntareal samt bevertning. Boligformål inngår ikke som en del av sentrumsformålet. Fra kaiplan til 2. etasje, målt fra Vestfjordgata, tillates forretning, tjenesteyting og kontorvirksomhet. Fra og med 2. etasje, målt fra Vestfjordgata, og opp, tillates det hotellformål med tilhørende fasiliteter, som treningsrom, velvære med utendørs basseng og restaurant.

Det kan tillates etablert tekniske rom (f.eks. ventilasjon, trapp, heis) utover tillatt bygningshøyde i egne tilbaketrunkne bygg på takflaten. Videre tillates tekniske rom til ventilasjon, trapp/heisløsning på

takflaten i egne tilbaketrukne bygg på den øvrige kvartalsbebyggelsen. Dette kan maksimalt utgjøre 20% og ikke mer enn en etasjehøyde.

10.2.2 Grenser og planområdet

Innenfor utbyggingsformålene kan det bygges helt ut til formålsgrenser (100% av grunnflaten), og med fasadeutspring til byggegrenser, der dette framkommer i plankartet. Det er derfor ikke gitt en spesifikk %BYA-utnyttelsesgrad. Volum reguleres av byggegrenser og maksimale høyder.



Figur 25 - plankart for revidert planforslag 2020

Utsnitt av plankart ses i Figur 25, se vedlegg for kart i full størrelse. Avgrensningen av felt BS1, som er arealet for den høyere delen, er satt med en liten margin i forhold til illustrert bebyggelse. Dette innebærer at felt BS1 dekker noen kvadratmeter mer enn fotavtrykket for illustrert bebyggelse. Høydebestemmelsen innenfor BS1 er dermed ment som en mulighet for bebyggelse opptil kote +44 moh.

En utbygging i tråd med planforslaget innebærer at dagens bygningsmasse fjernes i sin helhet. For beskrivelser av utforming og høyder, og vurderinger tilknyttet dette, vises til KU Byggeform.

10.3 Bruksareal

Reguleringsplanen innebærer ikke nøyaktige BRA-arealer, da dette er noe som detaljeres og dokumenteres i den etterfølgende byggesaken. Anslagsvis kan det likevel opplyses at det skisserte

prosjektet utgjør ca 13600 kvm. Av dette er ca 12700 kvm hotell og ca 900 kvm forretning / servering med tilknyttede fasiliteter langs kaia.

I tillegg kommer to garasjeplan, som tilsammen utgjør, ca 2900 kvm.

10.4 Topografi/landskapstrekk

Planforslaget forholder seg til dagens kvartalsstruktur og utbygging avgrenses naturlig av offentlige veier, kaifront og tilgrensende nabobebyggelse. Det vil være behov for å grave ut/flytte noen masser for etablering av parkeringsetasjer under bebyggelse. Grunnundersøkelser er gjennomført og rapport datert 12.10.2018 vedlegges planmaterialet.

10.5 Sikt

I byplanen er det satt krav til å ivareta siktforhold mot Fløya og Geita. I byplanens konsekvensutredningen av byggehøyder er det illustrert alternativer med bebyggelse opptil kote +40 og kote +55.

I planforslaget tilrettelegges det for bebyggelse opptil kote +44, i henhold til retningslinjene vedtatt i sluttbehandling av byplan. På Figur 26, ses en bildemontasje av utsikten fra Lamholmen, og hvordan planforslaget innpasses i nabo-bebyggelsen og bygningsprofilen langs med havnebassenget. Det er flere vinkler og mer om dette i KU Byggeform.



Figur 26 - Utsikt fra Lamholmen med illustrasjon av planforslagets prosjekt

10.6 Klima

Tiltaket innebærer høyere bebyggelse enn nabobebyggelsen, noe som vil kunne medføre økte vindhastigheter langs fasader. Prosjektet vil prosjekteres etter kjente kriterier for vind-/grunnforhold, og det vises til Vind- og is-studie for planlagt bebyggelse med revisjon, som følger planforslaget. Planforslagets bestemmelse §III, 2.1.1 b). angir at det skal gjennomføres tiltak for å begrense ukomfortabel fallvind i bunnen av tårnet. Av tidligere erfaring vet vi at eksempelvis baldakin og trær i bunnen av høyhus vil kunne være tiltak som kan skape et bedre mikroklima.

Det vises videre til redegjørelse for stormflo og flomfare. Planforslagets bestemmelse §IV, a), 3. setter krav om dokumentasjon utarbeidet av fagkyndig av sikringstiltak hva gjelder stormflo og flomfare før det kan gis rammetillatelse.

10.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold/ grønne interesser / utomhusplan

Det legges opp til bruk av utearealer i prosjektet, fortrinnsvis gårdsrommet, som er godt skjermet inne i kvartalet, og takflatene rundt høyhuset. Vurderinger rundt bruk av egnet vegetasjon og beplantning vil framkomme i utomhusplan tilknytning til rammesøknad. Det ansees ellers ikke å være aktuelt med spesielle tiltak tilknyttet vegetasjon eller biologisk mangfold.

10.8 Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Planforslaget åpner for en helhetlig kvartalsutvikling, noe som innebærer at dagens bebyggelse i planområdet vil saneres/fjernes til fordel for ny bebyggelse. Forholdet til Ekremgården (Bjarnesta) og «Gärtners Minde», som ligger på motsatt side av Vestfjordgata, vises det til KU Kulturminner og kulturlandskap. Også en utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan ville medført at Ekremgården/Bjarnestua måtte rives da bevaring ikke ville være forenlig med en rasjonell og helhetlig utvikling av kvartalet. Sammenlignet med gjeldende regulering, vurderes det ikke at planforslaget gir vesentlig negative konsekvenser. Det vil vurderes om det kan finnes andre muligheter for å videreføre kulturminnet Ekremgården/Bjarnestua på andre vis.

10.9 Veg og trafikkforhold

Planforslaget viser en gunstig plassering i forhold til omgivelsene og sentrum, med kort avstand til havnepromenade, parkområder, bysentrum og kollektivtilbudet. Det legges opp til en eller to etasjer med bilparkering i underjordisk p-anlegg, i størrelsesorden opp til 60-65 p-plasser.

Varelevering og renovasjonsavhenting planlegges fra Skolegata som er en forholdsvis rolig gate trafikkmessig. Det er en egen innkjørsel for varelevering, der varebiler rygger inn for å kunne laste ut leveranse eller hente direkte fra varerampe. Renovasjonskjøretøy vil kunne hente avfall direkte fra Skolegata, men det vil også være mulighet til å kjøre eller rygge inn.

Planforslaget legger til rette for leveranse på egen tomt, samt drop-off for taxi, buss og bil ved hotellinngangen på en slik måte at større kjøretøy kan kjøre inn og ut uten konflikt med andre trafikanter (syklister, gående og bilister). Offentlig fortausfunksjon ivaretas ved å trekke fortausforbindelsen noe inn i kvartalet foran hotellinngangen, og på denne måte ivareta både kjørende og myke trafikanter. Det vises til KU Trafikk.

10.10 Støy

Hotell ansees ikke som et like støyfølsomt bruksformål, som f.eks. bolig. Det legges ikke opp til støyskjerming av hotellets funksjoner. Gårdsrommet, plassert sentralt i kvartalet, vil ligge godt skjermet for støy fra omliggende trafikkårer.

10.11 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Planforslaget ansees ikke å utløse behov for endringer i kommunikasjon eller kollektivdekningen i området, annet enn at bussframkommelighet må ivaretas i sentrum.

10.12 Vann, avløp og overvannshåndtering

Det vises til KU for vann og avløp. Utbedringstiltak av VA-anlegg vil være nødvendig. Slik planforslaget er illustrert er det vist mulighet for at overvann kan brukes positivt i prosjektet, eksempelvis ved bruk av grønne tak og fordøyning med vegetasjon. Dette vil selvfølgelig sees videre på og dokumenteres i detaljprosjektet. Planforslagets fellesbestemmelse §III, 1 g) setter krav om dokumentasjon og godkjenning av løsninger hva gjelder overvann samt krav om at mulighet for å bruke overvann som ressurs skal vurderes. Dette er i tråd med Byplanens §8.

10.13 Avfall

Det legges opp til hensiktsmessig avfallshåndtering i tråd med interkommunale retningslinjer (LAS). Det er satt bestemmelser om at avfallshåndtering og kildesortering skal løses integrert i bebyggelsen og nær økonomiinnngang/innkjøring til parkeringskjeller. I bestemmelsene åpnes for at henting av avfall også kan skje fra gaten.

10.14 Energi

Energiforhold vil naturlig implementeres som del av den tekniske planleggingen i et framtidig, konkret prosjekt. Energiløsninger vil bli utarbeidet i tråd med gjeldende teknisk forskrift, og det er ambisjoner om energigunstige løsninger. Planbestemmelsenes fellesbestemmelse §III, 1 f) inneholder en bestemmelse vedrørende energi som blant annet angir at alternative energiløsninger og tiltak for å minimere klimaavtrykk skal vurderes. Dette er i tråd med Byplanens §9.

10.15 Risiko og sårbarhet

Det vises til vedlagte ROS-analyse, som konkluderer med følgende:

På bakgrunn av tabellen over og de avbøtende tiltak som foreslås, finner vi ingen risiko med farlig, kritisk eller katastrofal konsekvens forbundet med etablering av bebyggelse for varig opphold i området.

10.16 Endringer etter offentlig ettersyn

I etterkant av offentlig ettersyn av planforslaget, er revidert byplan for Svolvær blitt vedtatt, og har lagt nye rammer for planarbeidet. Det har medført endringer av tillatte byggehøyder, og bebyggelsen er revidert for å ivareta dette. For å innfri ønsket hotellkapasitet, er bygningsvolumene blitt justert, som følge av høydereduksjonen, slik at bygningskroppene er blitt dypere inn mot det sentrale gårdsrommet.

På denne måten er hele prosjektet nå mere kompakt, og formålsgrensene innenfor planforslaget er justert noe inn mot gårdsrommet. Disse formålsgrensene er søkt anlagt slik at de rommer en viss margin i forhold til planlagt bebyggelse, for å unngå store konsekvenser av uforutsette justeringsbehov. Dette gjelder også fotavtrykket av høyhustårnet.

Revidert bebyggelse omfatter videre også kjeller-etasjene, som nå tenkes utformet med bil-heis.

11 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Som beskrevet i kapittel 9.1 bygger planforslaget på alternativ 2 fra planprogrammet. I dette kapittel er det en gjennomgang av de utredede konsekvensene som følge av en utbygging av prosjektet i planforslaget.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Konsekvensutredningen er utarbeidet i henhold til planprogram politisk vedtatt 18.04.2016. Det er i tillegg valgt å gjennomføre noen tilleggsutredninger, bl.a. analyse for vind og is, naturfare (flo/bølge) og geoteknisk rapport.

11.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget anses å være i tråd med nasjonale og regionale planer ved at det legges opp til å styrke og fortette i sentrum og tilrettelegging for reiseliv/turisme med tilknyttende næringer. Prosjektet benytter seg av eksisterende infrastruktur, med unntak av VA-nett, som vil bli oppgradert.

Planforslaget er i tråd med revidert byplan vedrørende både byggehøyder og formål.

11.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget innebærer høyere bebyggelse som kan gi et mer innholdsrikt og identitetsskapende volum som er i tråd med byplanen. Dette vurderes å gi flere positive konsekvenser enn gjeldende regulering.

Ved vedtak av planforslaget vil gjeldende regulering erstattes av dette på vanlig måte og det vil være koordinerte forutsetninger i de ulike plannivåene.

11.3 Bebyggelse

Mot kaia vil dette alternativet i stor grad være sammenfallende med 0-alternativet og har dermed liten konsekvens i forhold til dette, med sammenlignbare bygningshøyder og andel næring, men med krav om inntrukket øverste etasje. Prosjektet underbygger på denne måten dagens bygningsmessige karaktertrekk langs havna og bryter ikke med omkringliggende bymiljø og strukturer. Bortsett fra den høyeste bebyggelse på kote +44, er den fremtredende gesimshøyden redusert i sammenligning med alternativ 0. Den høyeste bygningskroppen er plassert mot Vestfjordgata og egen bakgård, og dermed inntrukket fra kaia, Skolegata og Sjømannsgata, og vil på den måten være mindre fremtredende fra disse sidene. Det vurderes at disse grep har overordnede positive konsekvenser.

11.4 Sikt og byggehøyde

Illustrasjonene av prosjektet, i kapittel 10.1 og 10.5 samt i KU Byggeform, viser både hvordan bebyggelsen innpasses i bylandskapet og samtidig bryter opp strukturen med den vertikale, smale høyden. Prosjektet vil gi Svolvær et nytt orienteringspunkt i bybildet, men videreføre prinsippet om at kirketårnet på Svolvær kirke er den høyeste bygningen i byen (kote + 45,5 moh), i samsvar med byplanen. Avstand fra kirken til det foreslåtte prosjektet er ca. 150 meter i luftlinje og vurderes å ivareta hensynet til kirkens rolle i bybildet. Planforslaget har ingen konsekvens for kirkens posisjon eller betydning i bybildet.

I byplanen er det satt krav til å ivareta siktforhold mot Fløya og Geita. Det er utarbeidet fotomontasjer for å vise hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke bybildet, deriblant siktlinjene fra torget mot Fløya / Geita. Se Figur 27, samt KU Byggeform. Illustrasjonen viser at siktlinjene i liten grad påvirkes. Muligheten for sikt mot Fløya / Geita er i noen grad avhengig av plasseringen på torget, og eksisterende bebyggelse omkring torget har større betydning enn det foreslåtte prosjektet.



Figur 27 – Sikt fra torget mot Fløya / Geita med innmontert illustrasjon av planlagt bebyggelse.

11.5 Topografi / landskapstrekk

Sett fra sjøen har Svolvær et visuelt bakteppe i form av fjell og tinder som rager over byen og som gjør at kvartalsbebyggelsen langs havna ikke framstår som dominerende i fjernvirkning. Det bearbejdede prosjektet legger opp til bebyggelse på ca 10 etasjer, der den høyeste bygningskroppen til en viss grad vil være synlig fra nært og fjernt og være av høy arkitektonisk kvalitet. Denne endringen er vurdert som positiv, da den er i tråd med byplanen og en ønsket utvikling. Videre vurderes plasseringen som et viktig orienteringspunkt i byen.

11.6 Klima

Det er gjort en vurdering av vindforholdene i forhold til utbyggingsforslaget for Havnestrøket. Sammen med planforslaget følger notat datert 08.09.2020 som revisjon av tidligere utarbeidet vindanalyse fra Kjeller Vindteknikk. Tidligere prosjekt hadde makshøyde på kote +55. Det konkluderes med at det reviderte prosjektet ikke forverrer vindklimaet i forhold til tidligere foreslått prosjekt, men at forbedringen heller ikke er vesentlig. Det er forholdsvis vindfullt i området slik at komfortkriterier lett blir overskredet. Områdene som er godt egnet for sitteplasser er i hovedsak gårdsrommet, samt balkonger, mens komfortkriterier overskrides for sitteplasser på bakkeplan og på evt. takterrasse. Avbøtende tiltak må forventes der det ønskes komfort. Baldakin og trær er sannsynlige tiltak for å bedre mikroklima ved inngangspartiet i bunnen av tårnet.

Bygningens lokasjon vurderes ikke særskilt eksponert for ising. Likefullt kan det ikke utelukkes at noe ising i form av våtsnø kan forekomme på enkelte overflater. Snøras eller nedfall av istapper er vanlig i dette klimaet og relevant sikring må gjøres rede for i forbindelse med byggesaksbehandling.

Dimensjonerende stormflonivå er 343 cm NN2000, dvs ca 24 cm over nåværende kaimnivå. Tillegget for bølger er 17 cm. Den dimensjonerende situasjon er et ekstremt tilfelle som forventes å inntreffe en gang etter 2090. Dersom man ønsker å ha deler av bygget på et lavere nivå enn dette, for eksempel på gate/kaiplan, kan dette gjennomføres dersom man har en vanntett brystningsvegg opp til nivå 335 cm NN2000. Bygget er da sikret mot statisk stormflo i dimensjonerende tilfelle.

Dører og porter ut mot gateplan vil sannsynligvis likevel ha lavere nivå, og for disse må det produseres vanntette porter eller lemmer som monteres eller aktiveres ved behov. Et tilfelle med så ekstremt høyvann vil være et varslet fenomen, og man vil ha inntil 24 timers forvarsel om hendelsen. Det vurderes at fram til 2050 vil 200 års stormflo nivå ligge godt under kaiplanet, og det er ikke behov for sikring av porter og dører før det tidspunktet. Man kan derfor avvente monteringen av slike fram mot 2050.

11.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Det er ingen registrerte arter eller sårbare økosystem innenfor kvartalet. Planforslaget vurderes derfor ikke å innebære direkte konsekvenser for naturmangfoldet.

11.8 Grønne interesser

En utbygging som alternativ 0 vil gi det arealmessig største gårdsrommet, og dette vil kunne tilby kvaliteter til ulike brukere, og samtidig tilrettelegges utelukkende til beboerne. Likevel vil det høye antall leiligheter i kvartalet tilsi at kravet til felles uterom overskrider det som kan innfris i gårdsrommet, og det blir derfor nødvendig med frikjøp av utearealer (samt parkeringsplasser) og å ta i bruk takflater til felles lek/opphold for beboerne.

Planforslaget, hvor boligformålet er tatt ut i sin helhet og gårdsrom kan tilknyttes sentrumsformålet, anses å gi de beste kvaliteter.

11.9 Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Planforslaget vil bidra til å forsterke bystrukturen langs havna og samtidig inneholde et synlig bygg som et nytt orienteringspunkt i byen.

Svolvær kirke har en særstilling som kulturminne i byen og er et sentralt siktepunkt. Det vurderes som positivt at utbyggingsforslagene bygger opp under et visuelt triangel med kirka og torget (Thon hotell) slik at det definerer sentrum og havneområdet i Svolvær, spesielt sett fra havnebassenget. Med en avstand på 150 meter fra kirka, utfordrer ikke den foreslåtte bebyggelsen i Havnestrøket kirkens sentrale plassering og betydning, og dagens siktakser til kirka vil i all hovedsak bevares.

Det ansees at utbyggingen vil gi et positivt omfang for Gärtners Minde og bygnings- og gatelandskapet i Vestfjordgata sammenlignet med 0-alternativet. Dette begrunnes med tilbaketrukket øverste etasje på kvartalsbebyggelsen, som demper høydevirkningen. I tillegg til dette foreslås bebyggelsen med inntrukket første etasje og inngangsparti, som gir et noe romsligere gatebilde.

11.10 Veg og trafikkforhold

Planforslaget baseres på kjøreadkomst som gir minst mulig trafikk gjennom bysentrum, og kjøreadkomst via veger som er egnet til trafikk. Det er forutsatt adkomst fra nord, som ikke kommer i konflikt med gågate i søndre delen av Vestfjordgata.

Biltrafikk generert fra utviklingen ligger ikke til grunn i trafikkanalysen som ble gjennomført i forbindelse med byplanen. I forbindelse med konsekvensutredning er det gjort en egen trafikkanalyse for planforslaget. Trafikk til planområdet vil trolig deles mellom 2 alternative adkomstruter. Her vil lokalkunnskap, skilting og ikke minst bruk av GPS/digitale kart påvirke rutevalg, sammen med om man kjører nord- eller sørfra.

Alternativ 2 vil generere omtrent like mange bilturer som alternativ 0, men tidspunkt på dagen vil variere noe. Erfaring viser at mange bilturer knyttet til bolig og kontor gjennomføres i rushtidene, men for hotell vil trafikken blir mer spredt ut over dagen. For alternativ 2 vil trafikale konsekvenser i rushtidene (morgen og ettermiddag) derfor bli mindre enn med alternativ 0.

Selv om trafikkmengden vil øke i gatene, er det ikke forventet kapasitetsutfordringer i kryss eller langs gatene. Konsekvensen av planforslaget er vurdert til «litt positivt».

Planforslaget legger opp til 2 etasjer med bilparkering, under bakken. Med utgangspunkt i parkeringskrav i byplanen er parkeringsdekning for planforslaget tilfredsstillende.

11.11 Støy

Planforslaget anses ikke å ha spesielle konsekvenser tilknyttet støy. Hotellvirksomhet, og etablering av eventuell servering / bevertning, vil kunne medføre noe støyende aktiviteter, men ikke utover det som er forventet i et sentrumskvartal.

11.12 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Det anses ikke å være behov for endringer/utvidelser av kommunikasjon eller kollektivdekning på bakgrunn av planforslaget.

11.13 Vann og avløp

En vurdering av eksisterende kommunal infrastruktur i området avdekker at det ikke er tilstrekkelig forbruks- og slukkevann i det aktuelle området.

11.14 Energi

Det ansees ikke å være spesielle konsekvenser tilknyttet energi og tilpasning til teknisk forskrift. Dagens forskrift innebærer krav om mer miljøvennlige energiløsninger enn det som er situasjonen for dagens bebyggelse i planområdet.

11.15 Privat og offentlig servicetilbud

Planforslaget vil gi økt tilbud innenfor hotellkapasitet og overnatting. Planforslaget bidrar til strukturering av publikumsrettede funksjoner i sentrum. Foreslått bebyggelse vil romme hotell og romslige åpne arealer med inngang fra gateplan og havnepromenaden. Det vil kunne etableres forretning og/eller serveringssteder innenfor planområdet, noe som kan supplere eksisterende servicetilbud. Med hotellet vil behovet for serveringssteder og andre servicetilbud øke, noe som ansees å være ønsket og naturlig i denne delen av kommunen.

11.16 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en Risiko og Sårbarhetsanalyse i tilknytning til planarbeidet. På bakgrunn av denne og de avbøtende tiltak som foreslås her, finnes ingen risiko med kritisk eller katastrofal konsekvens forbundet med planområdet. Risikohendelser som er analysert, er stormflo / vind og nedbør / vannforsyning / avløp / forurenset grunn / brann- og ulykkesberedskap.

Det vurderes generelt som positivt i forhold til beredskap og sårbarhet at kvartalet bygges ut iht. dagens krav til sikkerhet og med oppgradert vann-, slukkevann- og avløpsnett.

11.17 Telefoni og fiberoptikk

Det ansees å være uproblematisk å betjene foreslåtte tiltak med telefoni og fiberoptikk, evt. ved en tilpasning/utbedring av tjenestene i eller utenfor planområdet.

11.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vurderes å gi positive konsekvenser for reiselivsnæringen i form av tilrettelegging for bedre hotellkapasitet i Svolvær. Bedre tilrettelegging for turisme gir generelt positive synergier for lokalsamfunnet i form av arbeidsplasser og økonomi. Det bidrar spesielt positivt til bymiljøet og tilrettelegging for turister og andre ved funksjoner som publikumsrettede rom langs gateplan og hotellrom med flott utsikt.

11.19 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Eventuelle juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen skal forhandles fram i utbyggingsavtale (som varslet ved oppstart av planarbeidet). Økonomiske følger tilknyttet privat eiendom i planområdet ansees primært å være et privat anliggende.

Det er lite som tilsier at tiltaket vil kunne gi økt kriminalitet.

11.20 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Det vises til ovennevnte punkt.

Det er satt rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av aktuelle samferdselsarealer (offentlig vei, fortau, gatetun, kai) og påkrevde tiltak innen vann og avløp, slik at offentlige rom og funksjoner ivaretas gjennom planforslaget.

12 OPPSAMLING OG KONKLUSJON

Det er gjort en konsekvensutredning med sammenligning av alternativ 0 og alternativ 2. I det følgende leveres en samlet verdivurdering basert på metoden samt en konklusjon basert på resultatene av konsekvensutredningene.

Følgende temaer utredes:

- 1) Byggeform
- 2) Hotellkapasitet og turisme
- 3) Kulturlandskap og kulturminner
- 4) Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse
- 5) Barn og unge / Eldre / Funksjonshemmede
- 6) Trafikk / vann/avløp

Følgende temaer redegjøres for:

- a) Forholdet til nasjonale og regionale planer
- b) Naturmangfold jf. relevante bestemmelser i naturmangfoldloven
- c) Friluftsliv
- d) Landskap
- e) Forurensning
- f) Vannmiljø jf. relevante bestemmelser i vannforskriften
- g) Samisk natur- og kulturgrunnlag
- h) Energiforbruk og energiløsninger
- i) Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen.
- j) Kriminalitetsforebygging

12.1 Oppsamling av resultater

I det følgende er det laget en oppsamling av resultatene i konsekvensutredningene, samt tilføyd en kommentar og vurdering av det enkelte tema fra forslagstiller. De fleste av temaene er sammensatte, og det vil være flere «undertema» som hver for seg har ulike konsekvenser i forhold til samfunn og miljø. Av den grunn er det viktig å lese de vedlagte utredninger dersom det ønskes et fullverdig bilde av konsekvensene.

Utredningstema		Planforslag	Forslagstillers kommentar
		Konsekvens (ift. alt 0)	
KU Byggeform			Planforslaget er revidert slik at det er i tråd med Byplanen.
Undertemaer for Byggeform	Identitet/ merkevare	Stor positiv	Identitetsverdien av forslaget vurderes som stor i KU, som er i tråd med forslagstillers ambisjon. Det er intensjonen å skape en spennende aktivitetsskapende destinasjon og bidra til å utvikle Svolvær som reisemål.
	Innpassing/bystruktur	Middels positiv	I tråd med Byplanen, er det ambisjonen å redusere høydevirkningen ved å ha lavere bygningsbase mot gatene, samt inntrukne volumer. Samtidig skal høyt volum skape en identitet og et orienteringspunkt.
	Nærmiljø	Liten negativ	Både alternativ 0 og planforslaget vil potensielt medføre vind og skygge til nærmiljø. Det er intensjonen at planforslaget, gjennom ypperlig prosjektering, skal eliminere konsekvens så langt mulig.
	Brukskvalitet	Middels positiv	KU viser at eiendommen er godt egnet for planforslagets bruk, og det vil være godt mulig å åpne gode arealer for alle.
	Stabilitet/ Parkering/ Formål	Ingen	KU viser umiddelbart ingen konsekvenser for disse temaer.
KU Hotellkapasitet og turisme		Stor positiv	Planforslaget ansees best å imøtekomme behov for reiseliv og turisme ift. økt tilbud for overnatting og målsettingen om å utgjøre en destinasjon i seg selv. Planforslaget medfører strukturering av publikumsrettede funksjoner i sentrum. Foreslått bebyggelse vil romme hotellrom/-fasiliteter og romslige åpne arealer med inngang fra gateplan og havnepromenaden.

KU Kulturlandskap og kultur-minner			
Undertemaer for Kulturlandskap og kultur-minner	Landskap med fjell og havnebasseng	Litt positiv	Planforslaget vil inneholde bebyggelse som kan utgjøre et nytt orienteringspunkt i byen og samtidig bidra til å forsterke bystrukturen langs havna. Dette vurderes som positivt i forhold til alternativ 0.
	Gärtners minde og Vestfjord-gata	Litt positiv	Det ansees som en fordel at 1.etasjen er transparent og inntrukket. Sammen med basens tilbaketrukne toppetasje vil dette kompensere for ruvende karakter som resultat av den tette avstand til Gärtners Minde. Planforslaget representerer en mindre ulempe for hensynet til Gärtners minde og miljøet i Vestfjordgata enn 0-alternativet.
	Ekremgården Vestfjordgata 28-30 og Svolvær kirke	Ingen	Alternativ 2 vurderes å ha tilsvarende konsekvens som alternativ 0.
Beredskap / ROS*		Litt positiv	Det vurderes generelt som positivt i forhold til beredskap og sårbarhet at kvartalet bygges ut iht. dagens krav til sikkerhet og med oppgradert vann-, slukkevann- og avløpsnett. Det er ingen farlige, kritiske eller katastrofale konsekvenser forbundet med planforslaget. *NB! Det er utarbeidet ROS- analyse kun for planforslaget, men 0-alternativet vurderes å innebære tilsvarende nivå som planforslaget hva gjelder ROS.
KU Barn og unge, eldre, funksjons-hemmede		Litt positiv	Planforslaget vurderes bedre å ivareta hensyn til dette tema enn alternativ 0, da det ikke legges opp til boliger, og følgelig ikke skal innfri krav til uteoppholdsareal. Alt 2 innebærer bidrag til bymiljøet i form av semi-offentlig publikumsrom langs Sjømannsgata, spaavdeling og hotellets gårdsrom. 0-alt. legger opp til flest boliger (uten hotell) og MUA- kravet vil ikke oppnås innenfor planområdet, selv om gårdsrommets areal her er størst av alternativene. Gårdsrommet (0-alt.) kan imidlertid tilrettelegges for mange brukere, noe som ansees som positivt.

KU Trafikk, Vann/avløp	Trafikk	Middels positiv	Planforslaget vil generere omtrent like mange bilturer som alternativ 0, men tiden på dagen bilturene blir generert vil variere noe. Erfaring viser at mange bilturer knyttet til bolig og kontor gjennomføres i rushtidene, mens de for hotell vil blir mer spredt ut over dagen. Trafikale konsekvenser i rushtidene (morgen og ettermiddag) i byen blir derfor mindre med planforslaget enn med alternativ 0.
	Parkering og adkomst	Middels positiv	Planforslaget legger opp til 2 etasjer med bilparkering. Med utgangspunkt i parkeringskrav i byplanen er parkeringsdekning for planforslaget tilfredsstillende. Planforslaget legger til rette for leveranse på egen tomt, samt drop- off for taxi, buss og bil ved i hotellinngangen, og løsninger er slik at større kjøretøy kan kjøre inn og ut uten konflikt med andre trafikanter.
	Vann- og avløp	Litt positiv	Utbygging vil medføre en positiv konsekvens ved at spillvannet skal renses og at rensekravene skal oppfylles etter dagens standard.

Redegjørelsestema	Planforslag	Forslagsstillers kommentar
	Konsekvens	
Nasjonale og regionale planer	Positiv	Planforslaget følger overordnede planer ved at det legges opp til å styrke og fortette i sentrum og tilrettelegging for reiseliv/ turisme med tilknyttende næringer. Prosjektet benytter seg av eksisterende infrastruktur, med unntak av VA-nett, som vil bli oppgradert.
Natur- mangfold	Ingen	Det er ingen registrerte arter eller sårbare økosystem som berøres av utbygging.
Friluftsliv	Ingen	Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for friluftsliv. En indirekte konsekvens av hotellvirksomhet kan sies være bidrag til økt turisme, som igjen legger økt press på friluftslivsområder i Lofoten.
Landskap	Positiv	En utbygging iht. gjeldende planer (alt.0) vil medføre små endringer i det store landskapsbildet. Planforslaget gir bebyggelse som fra avstand gir en endring i landskapsbilde. Denne endringen er vurdert som positiv, da den er i tråd med byplanen og en ønsket utvikling. Videre vurderes plasseringen som et viktig orienteringspunkt i byen.
Forurensning	Positiv	Utbygging vil skje etter dagens regelverk med krav til opprydding, eventuell opprensning og kvalitet på materialbruk.
Vann- miljø	Ingen	Spillvannet fra tiltaket tillates ført ut i havnebassenget, men det er forutsatt at søknaden oppfyller kravene i § 13-4 og at rensekravene oppgitt i § 13-8 er oppfylt. Det er ønskelig fra kommunen at det ved etablering av slamavskiller og utslipp, ryddes opp i eksisterende utslipp i Sjømannsgata og kobler disse til slamavskilleren. Dette gir færre utslippspunkter i havnebassenget.
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Ingen	Det er ingen kjente samiske natur- eller kulturelementer i planområdet

12.2 Forslagstillers sluttcommentar og anbefaling

Forslagstiller har etter vedtak av ny byplan revidert sitt planforslag til å stemme overens med kommunens ønskelige utvikling av planområdet.

Det er utviklet et hotellkonsept med fasade og uttrykk som er fremstillet gjennom planbeskrivelsen og konsekvensutredningene. Ambisjonen har vært å vise høy seriøsitet og samtidig stor respekt for byen og omgivelsene. Innholdsmessig håper utbygger at Havnestrøket kan være en stor tiltrekningskraft for reisende, et godt tilbud og en destinasjon for alle beboere i Svolvær. Intensjonen er å bidra til økt aktivitet i lokalmiljøet, økt næring og nye arbeidsplasser.

Det er gjennom konsekvensutredning funnet overveiende positive konsekvenser som følge av utbygging i henhold til planforslaget. Det er forslagstillers anbefaling at planavdelingen i Vågan Kommune, etter sin behandling, legger planforslaget ut på offentlig høring.