

Reguleringsplan for
Avisgata 4 og Fiskergata 22

Plan nr. : PlanID.306

ILLUSTRASJONER TIL PLANFORSLAG

24.02.2025 - oppdatert 25.11.2025

Innhold

01. Stedet

01.1. Plassering

01.2. Bilder fra stedet

02. Plangrep

02.1. Forbindelser

02.2. Byromskarakter

02.3. Bebyggelseskarakter

02.4. Makesifte

02.5. Arkitektonisk sammenheng / takformer

02.6. Overvann og stormflo - mulige tiltak

02.7. Logistikk

02.8. Formutvikling

02.9. Relasjon til nabobebyggelse - gesimshøyder

02.10. Høyder

02.11. Nybygg og gjenbruk av bygningsmasse

02.12. Sol og form

02.13. Sol / skygge

02.14. Oppsummering plangrep

03. Tegninger

03.1. Illustrasjonsplan

03.3. Planer BRA og organisasjon program

03.4. Gatesnitt

03.5. Snitt

03.6. Gateoppriis

04. Visualiseringer

04.1. Fjernvirkninger

04.2. Nærvirkninger

04.3. Perspektiver med materialitet (oppdatert 25.11.2025)

04.4. Prinsipp for skilting

01. Stedet

01.1. Plassering



01.2. Bilder fra stedet



1: Planområdet sett fra Torget



2: Planområdet sett fra Havneterminalen



3: Planområdet sett fra Thon Hotell



4: Planområdet sett fra sør



5: Planområdet sett fra Avisgata



6: Planområdet sett fra Rich Withs gate

02. Plangrep

02.1. Forbindelser - Torget

Dagens situasjon



Sikt- og bevegelseslinjer fra Torget

Plangrep



Prosjektet skaper fondvegg som “tar imot” sikt- og bevegelseslinjer fra Torget

02.1. Forbindelser - Havneterminalen

Dagens situasjon



For mange besøkende er denne plassen det første de ser av Svolvær. Førsteinntrykk er viktig.

Plangrep



Prosjektet skaper et hyggelig bilfritt byrom som leder oppmerksomheten mot Havneparken og danner et pent og trivelig førsteinntrykk av byen.

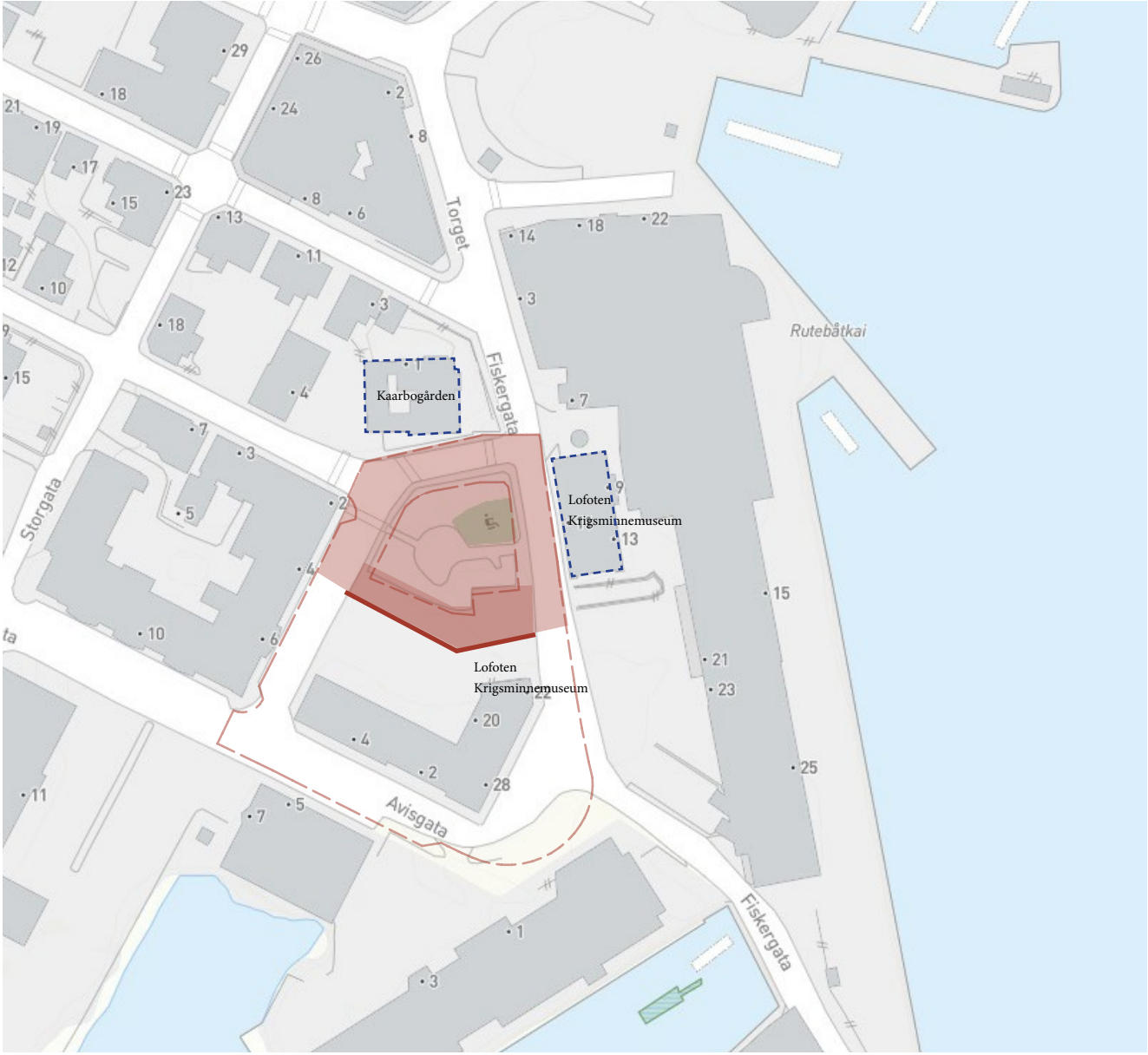
02.2.Byromskarakter

Dagens situasjon



Området preges av utflytende harde byrom for biler.

Plangrep



Prosjektet strammer opp parkrommet og skaper et byrom for mennesker.
Dette bidrar til å løfte frem omkringliggende historisk bebyggelse.

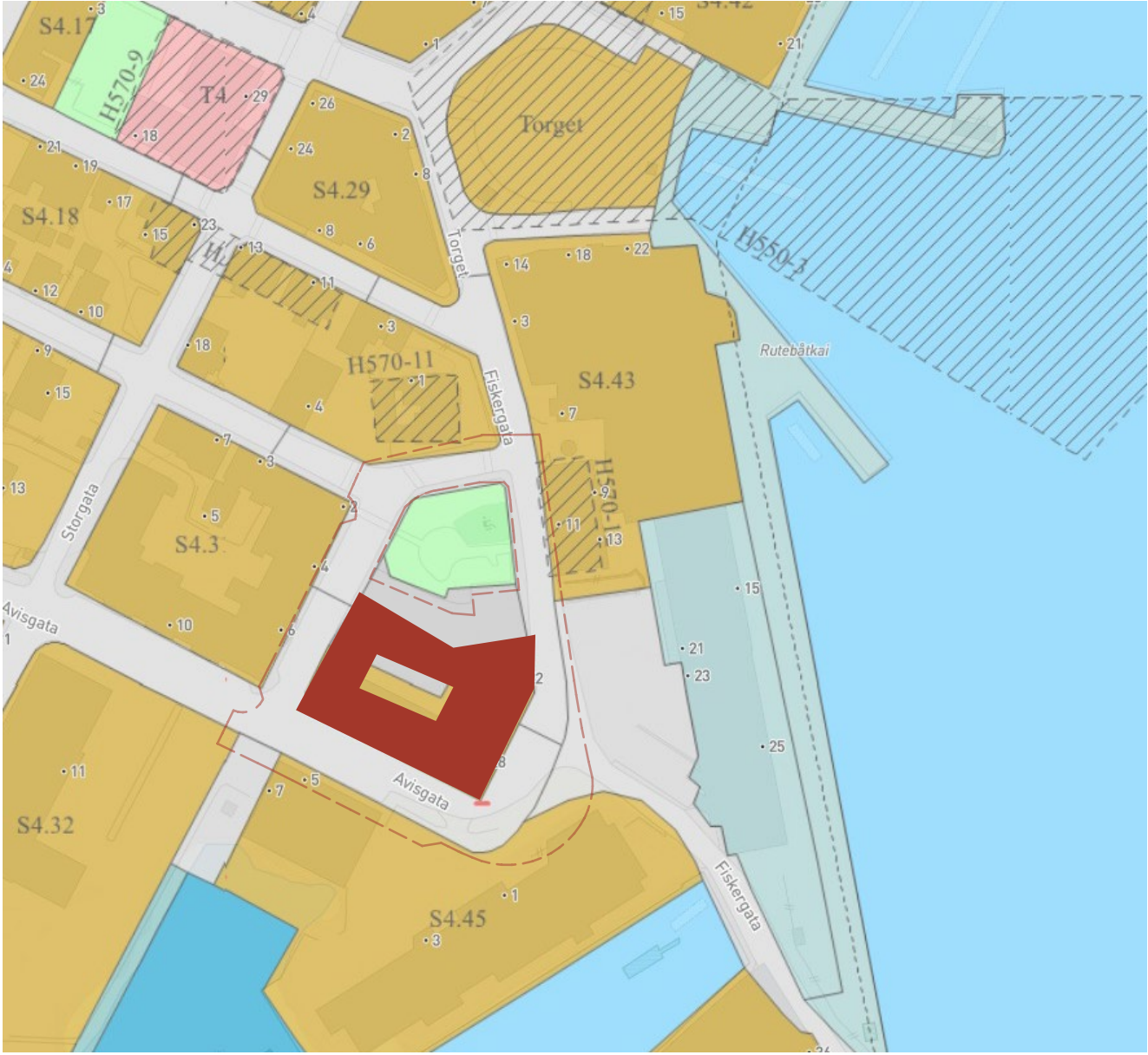
02.3. Bebyggelseskarakter

Dagens situasjon



Området preges av variert bebyggelse

Plangrep

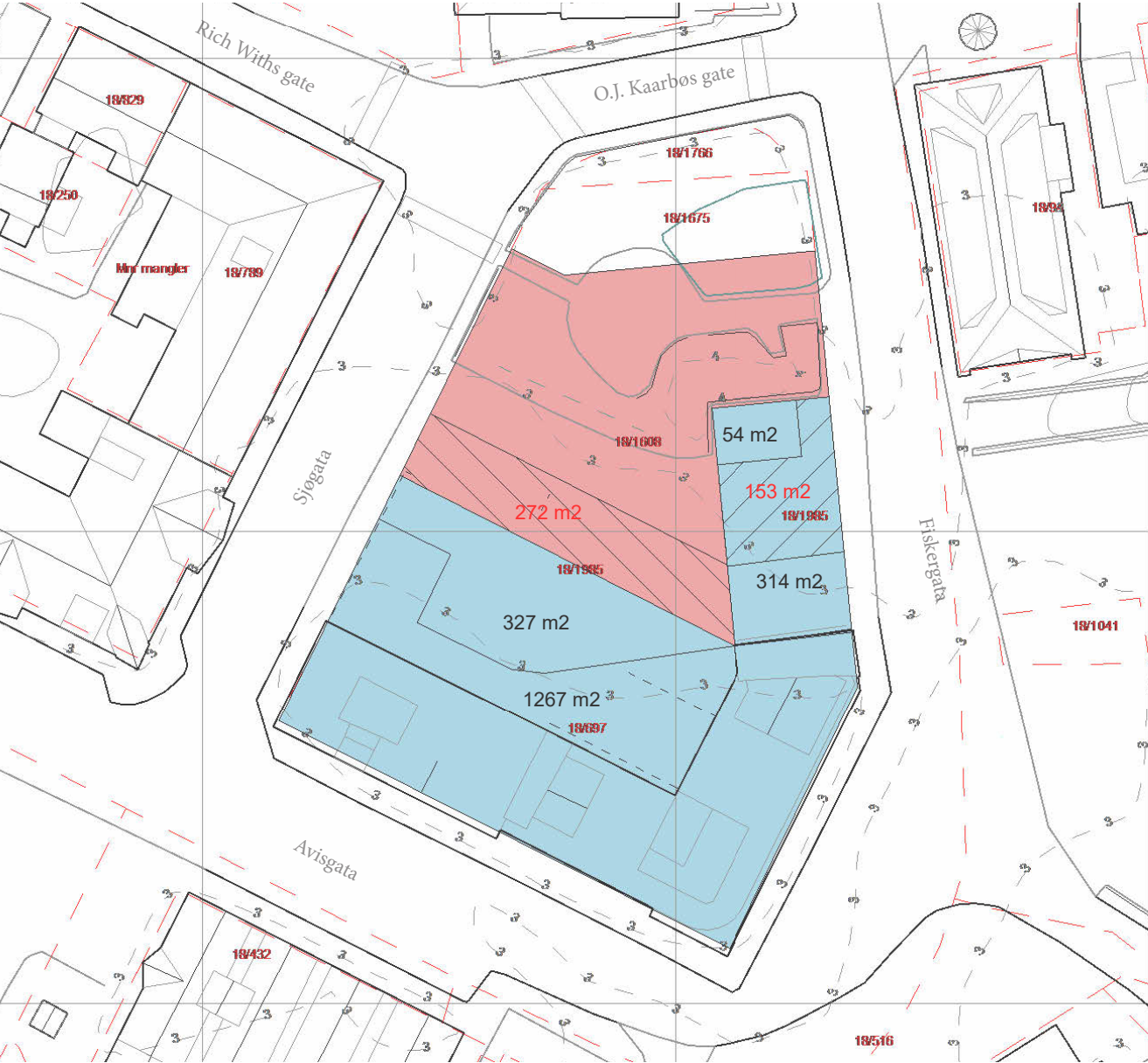


Prosjektet tilføyer en bymessig bebyggelse som viderefører kvartalstrukturen i Pedersen og Hoff's plan.

02.4. Makeskifte

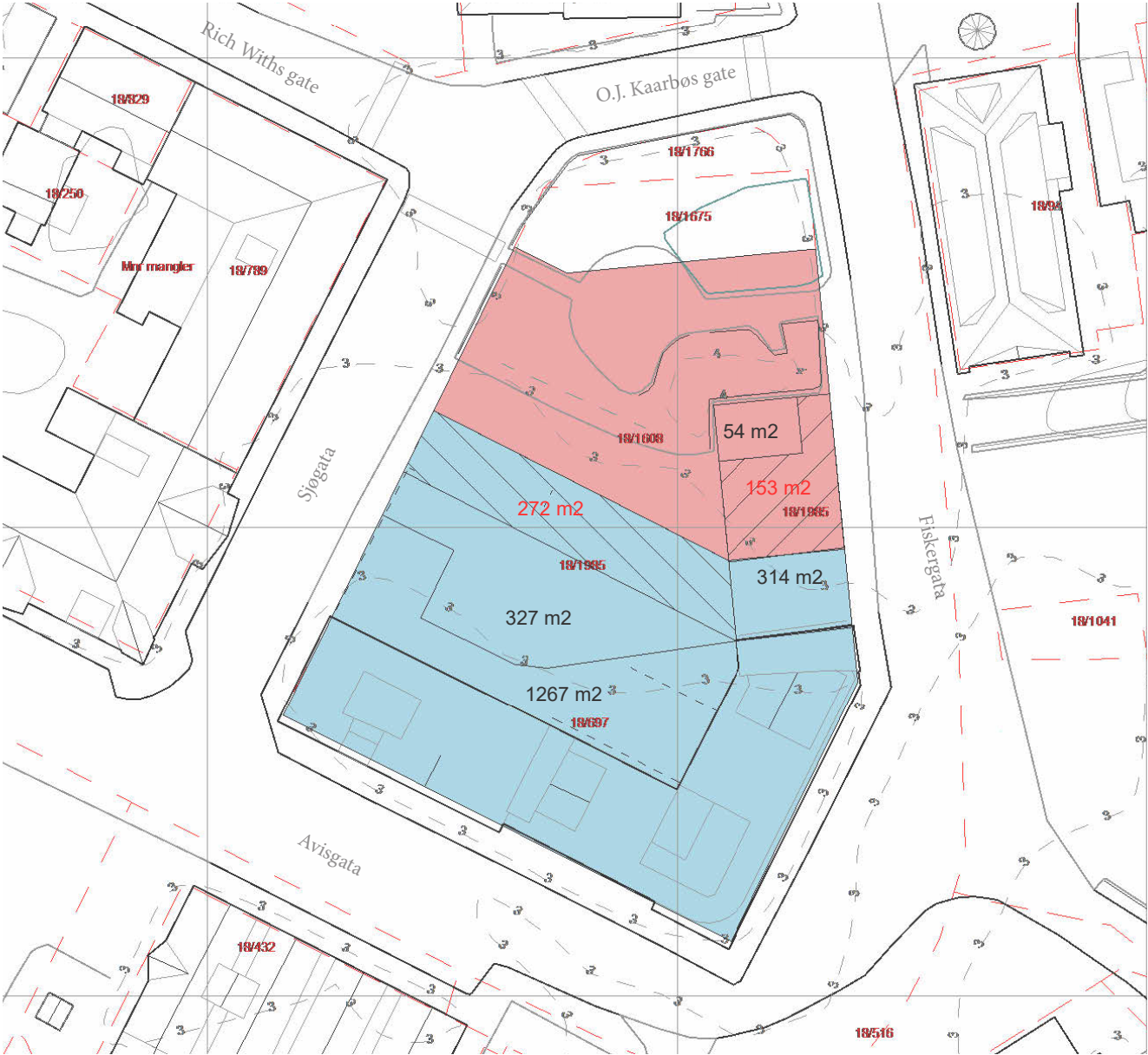
Kartet viser et utgangspunkt for makeskifte.

Dagens situasjon



Eierforhold idag - blått Fiskergata 22 AS, rødt Vågan kommune.

Plangrep

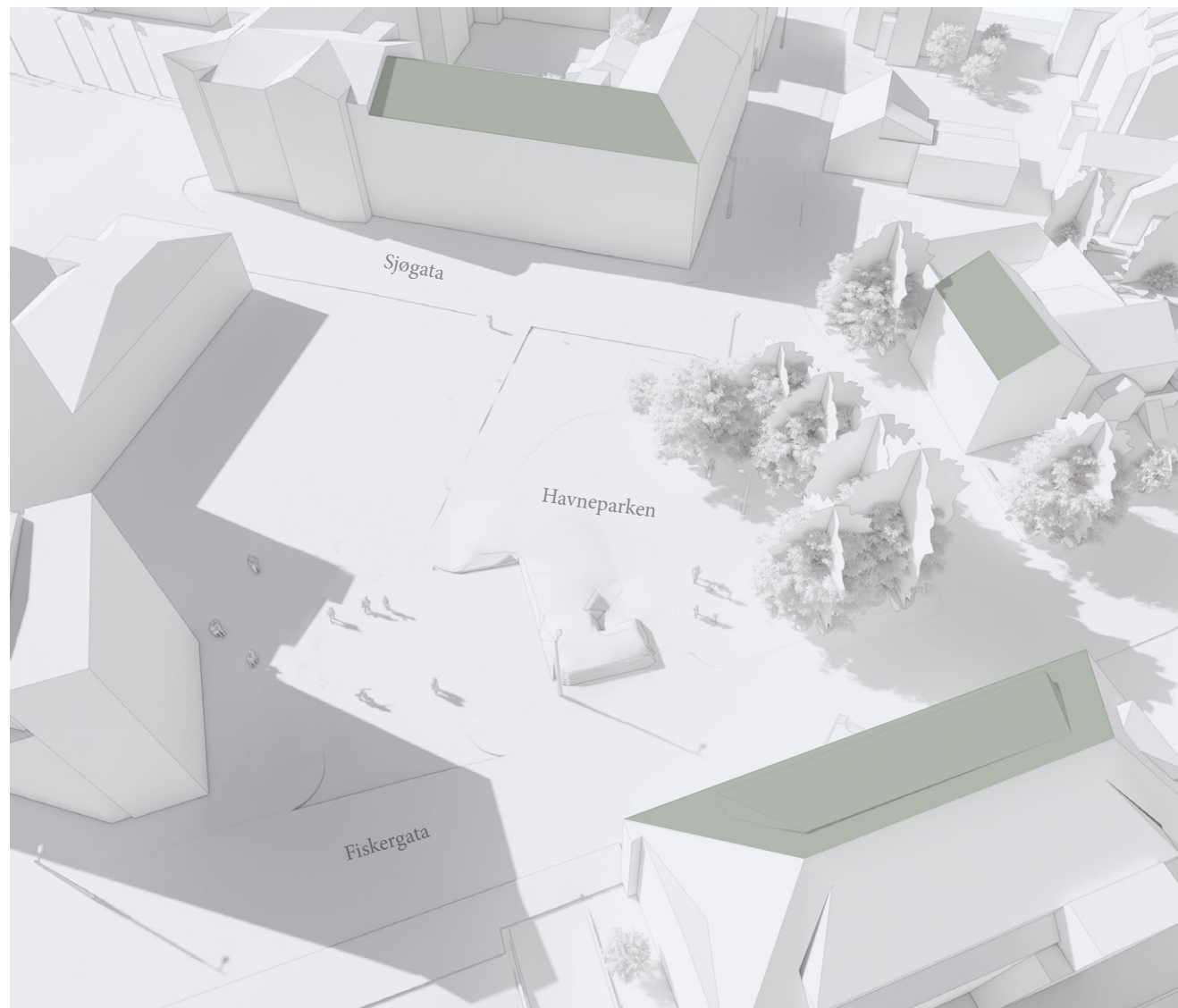


Eierforhold etter foreslått makeskifte, skravert areal viser hva som inngår.

I dag	
18/697	1267
18/1985	327
18/1985	314
Sum Råfisklaget	1908
Overdras fra 18/1608	272
Overdras til 18/1608	-153
Ny sum Råfisklaget	2027

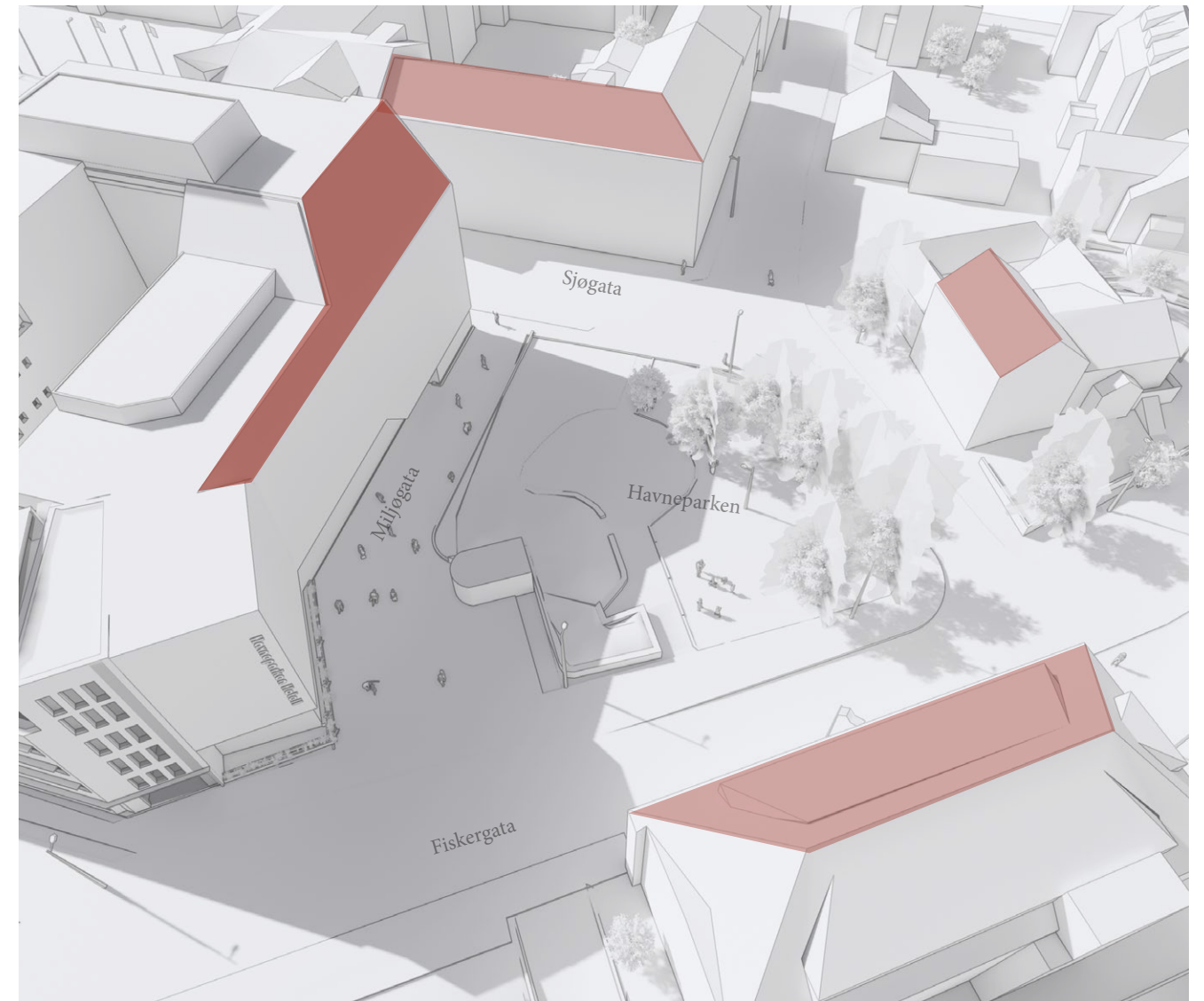
02.5. Arkitektonisk sammenheng / takformer

Dagens situasjon



Havneparken er omgitt av bygg med skråtak, to av dem kulturminner.

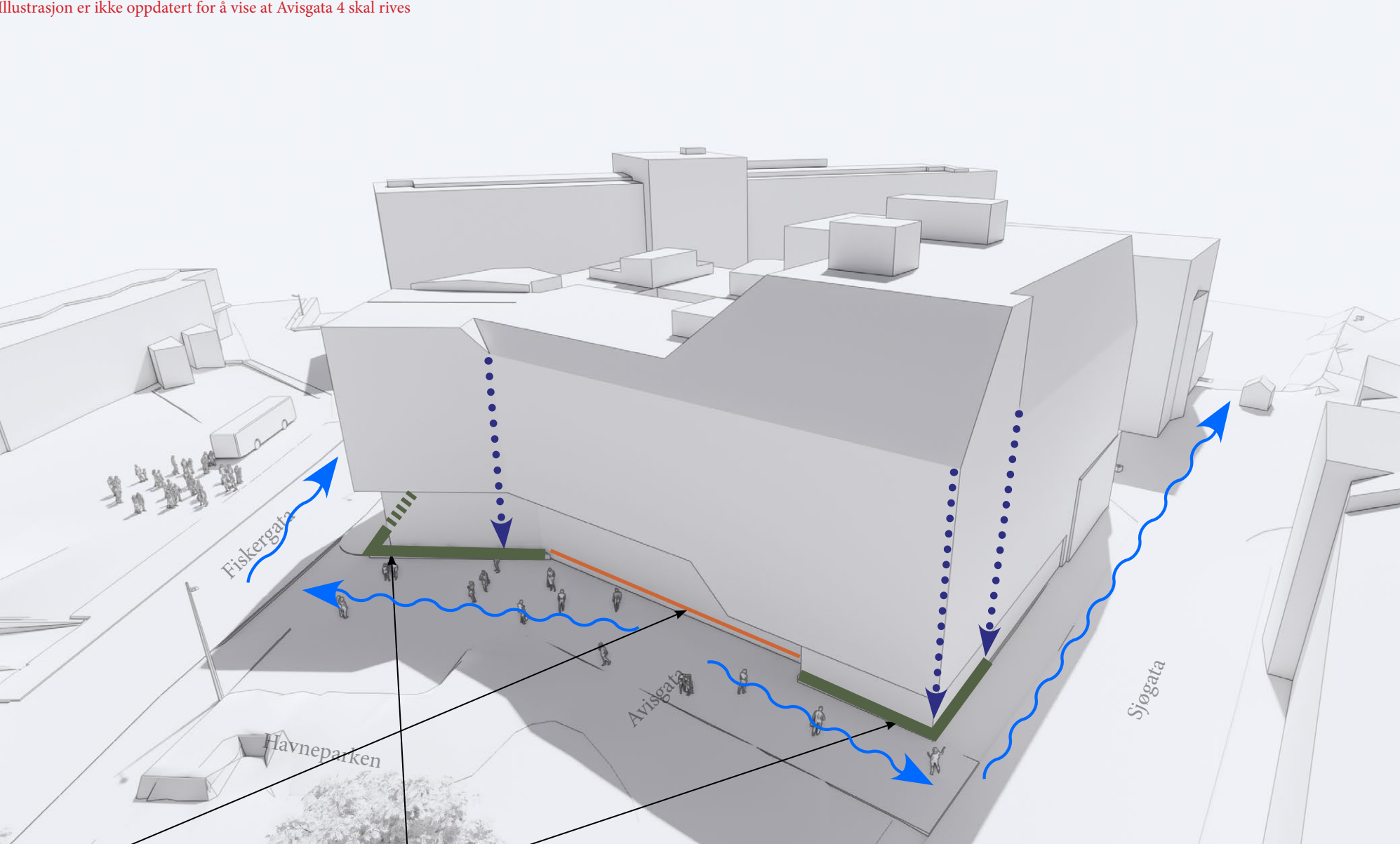
Plangrep



Prosjektet viderefører skråtakemaet og danner en arkitektonisk helhet med omgivelsens og rammer inn parken sammen med de historiske byggene rundt parken

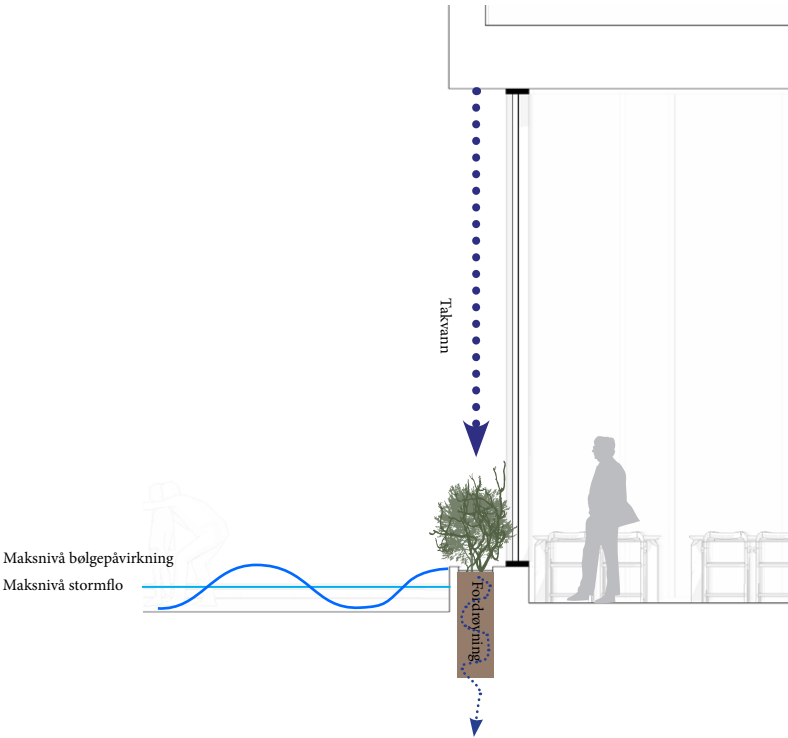
02.6. Overvann og flomsikring - mulige tiltak

Illustrasjon er ikke oppdatert for å vise at Avisgata 4 skal rives



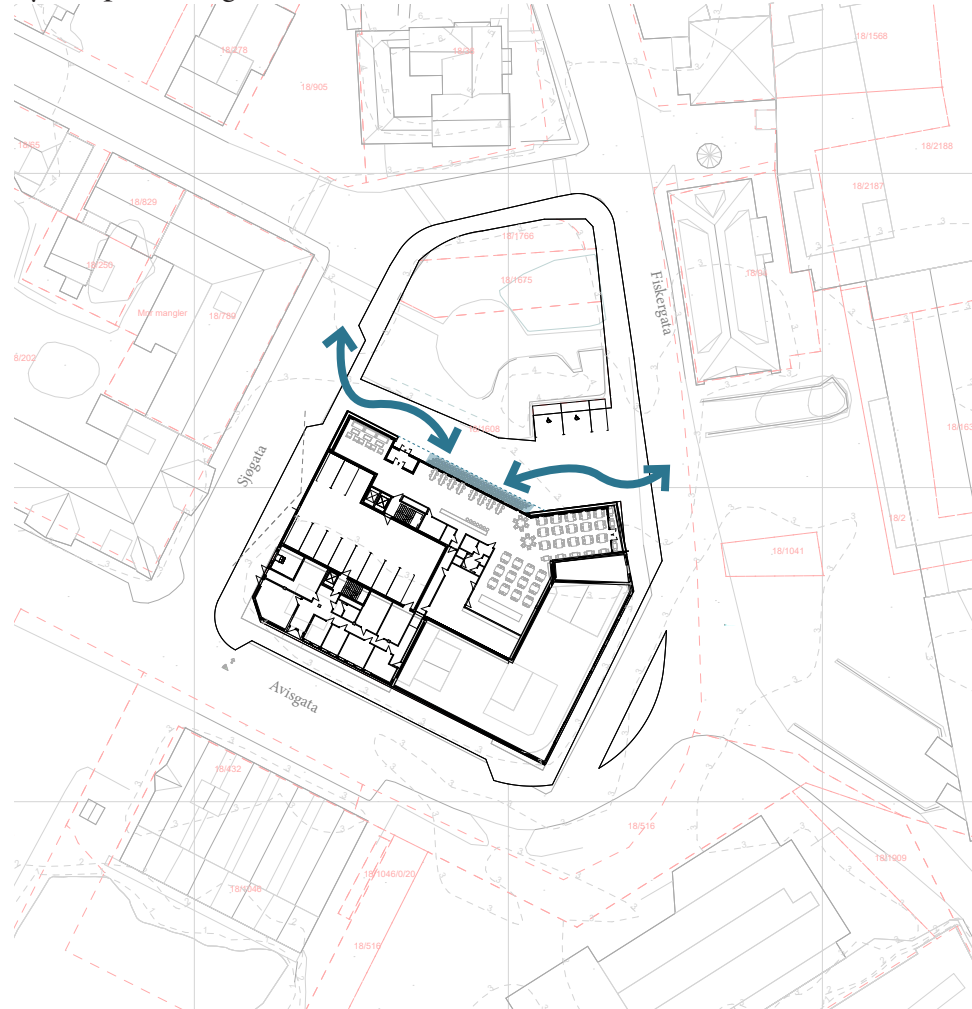
Forsterkning av fasaden for å håndtere vanntrykk fra stormflo

Opphøyde plantekasser med regnbed fordrøyer regnvann fra taket og beskytter fasaden ved stormflo.



02.7. Logistikk

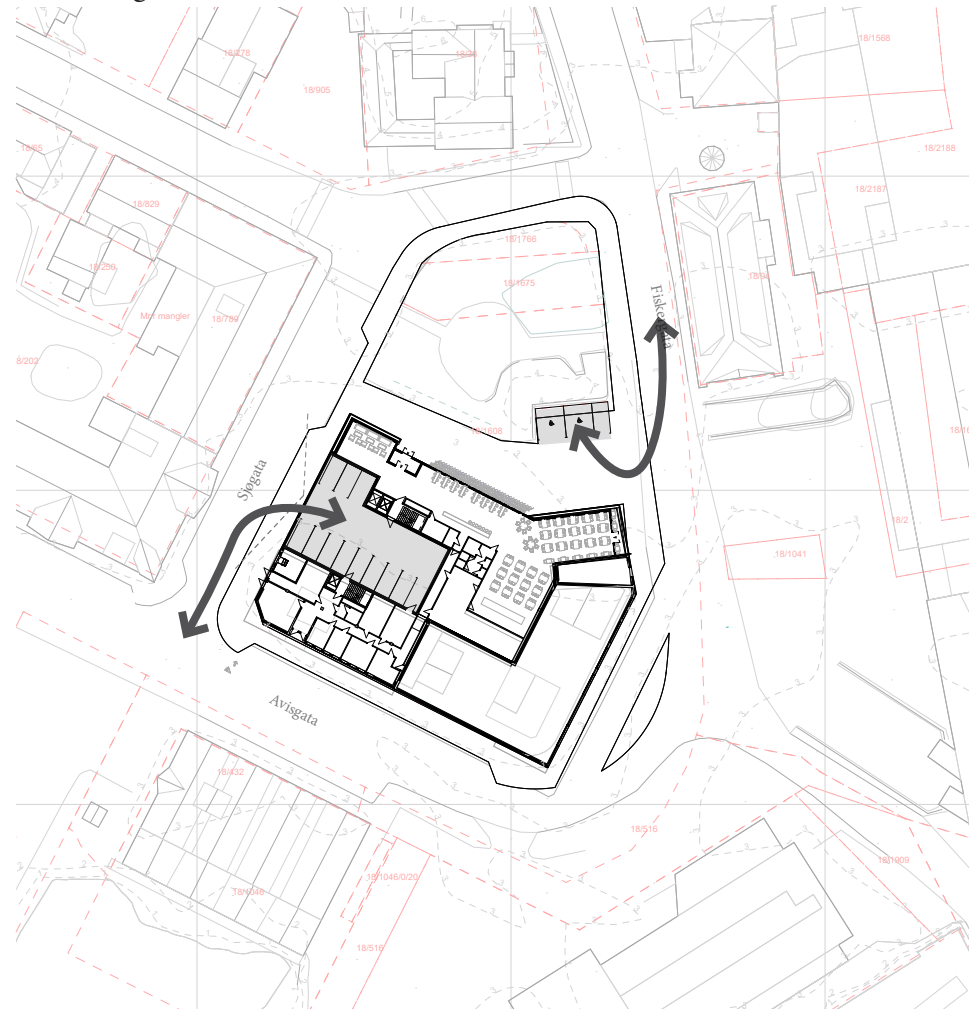
Sykkelparkering



Sykkelparkering planlegges lett tilgjengelig og under tak tett på hovedinngangen.

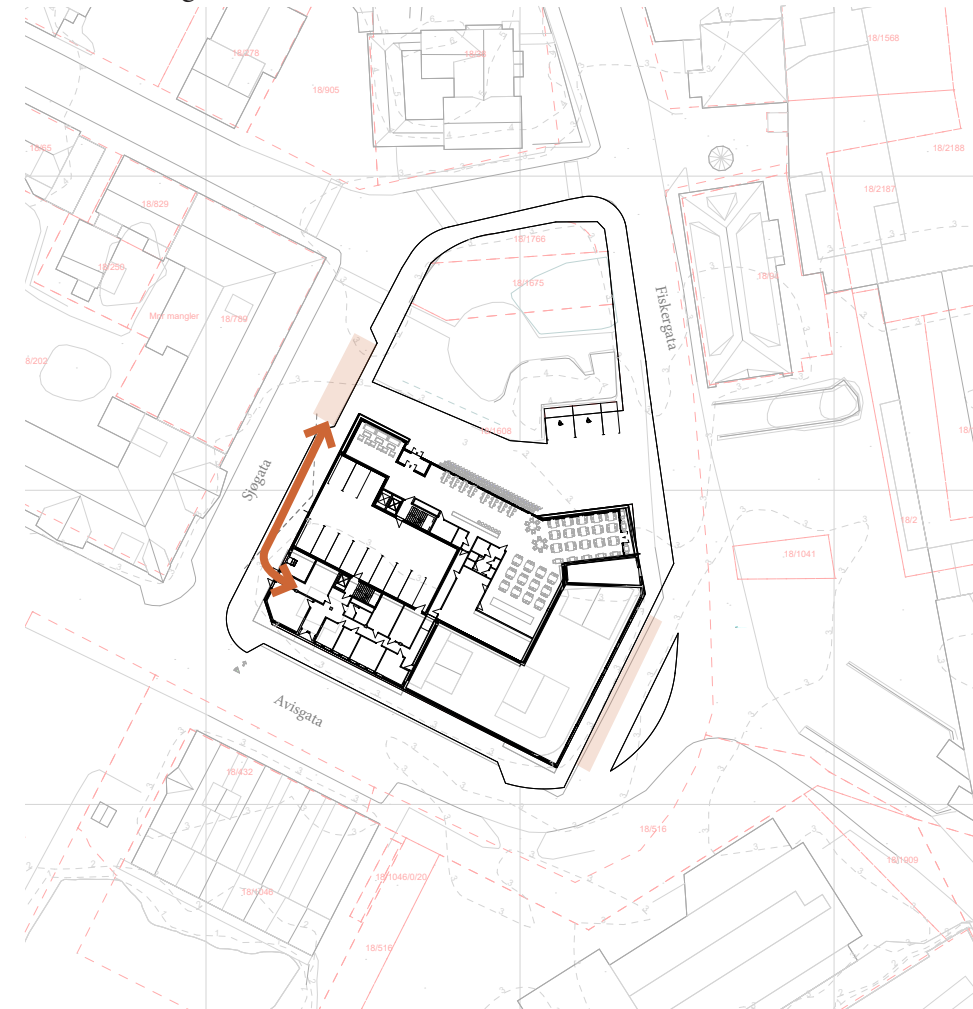
Det er krav til 0,2 sykkelparkeringsplasser pr. rom. Dette er det god plass til som illustrert i illustrasjonsprosjektet.

Parkering



Det legges opp til noe parkering inne, med ankomst fra Sjøgata. Det er plass til to HC-plasser i eksisterende "lomme" mot parken. Det anses som utfordrende å ivareta hele parkeringskravet i KDP på egen tomt. Se parkeringsnotat.

Varelevering

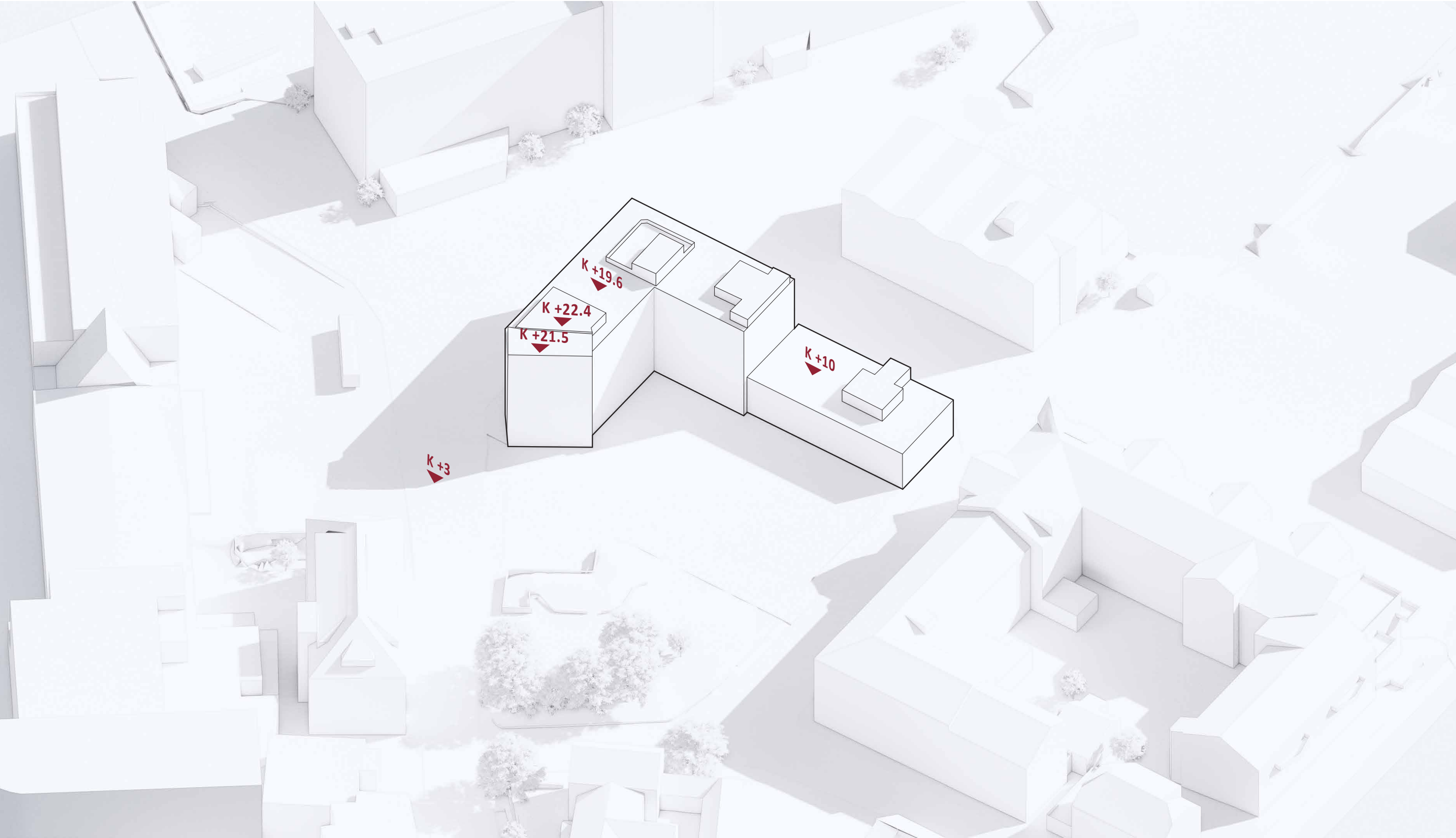


Renovasjon og varelevering er plassert mhp å unngå konflikt med siktligjer til innkjøring innvendig parkering.

Kan også benyttes til drop off for gjester til hotellet.

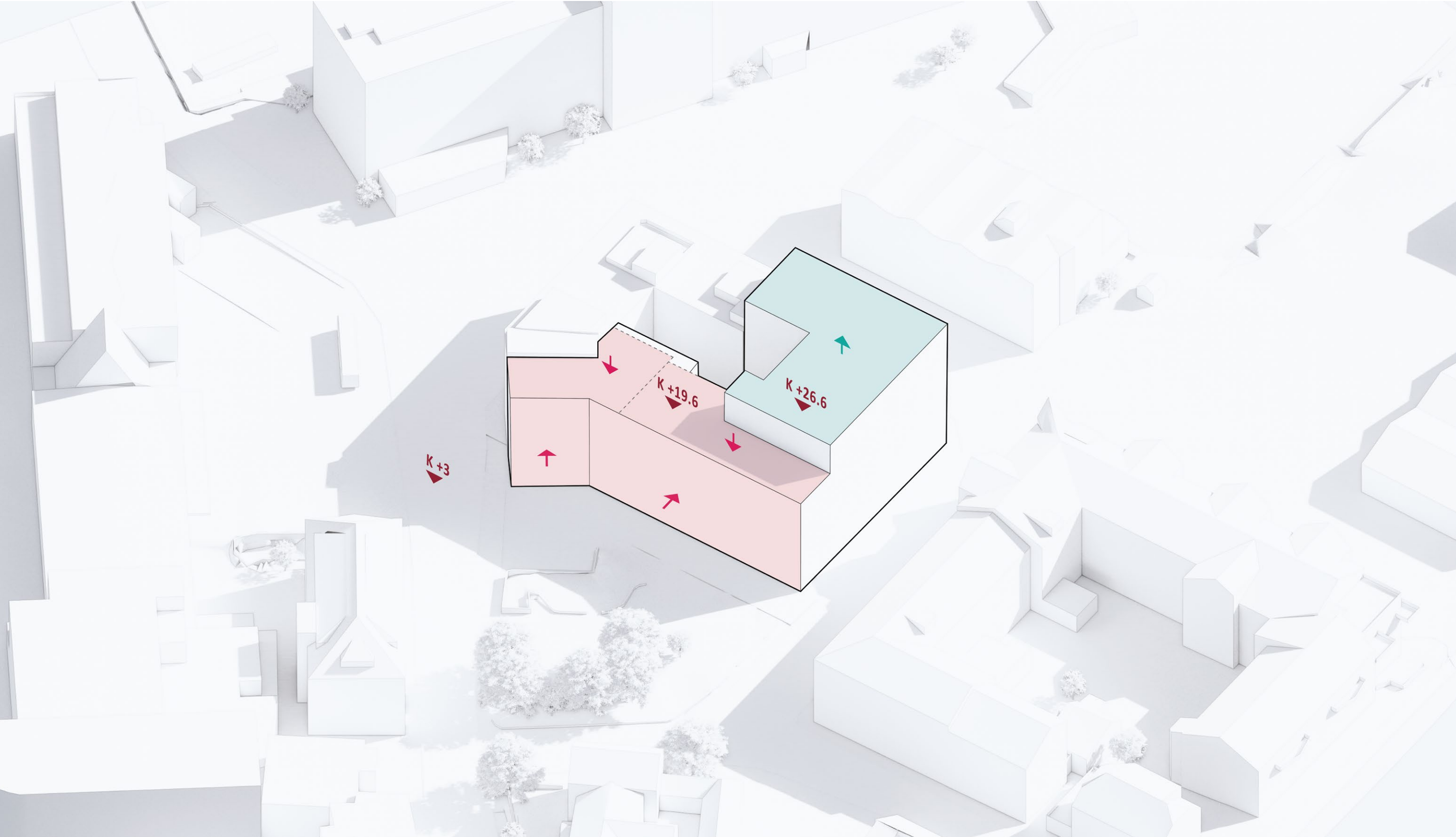
Sekundær varelevering for eksisterende bygg i Fiskergata 22 foregår fra Fiskergata 22.

02.8. Formutvikling - eksisterende situasjon



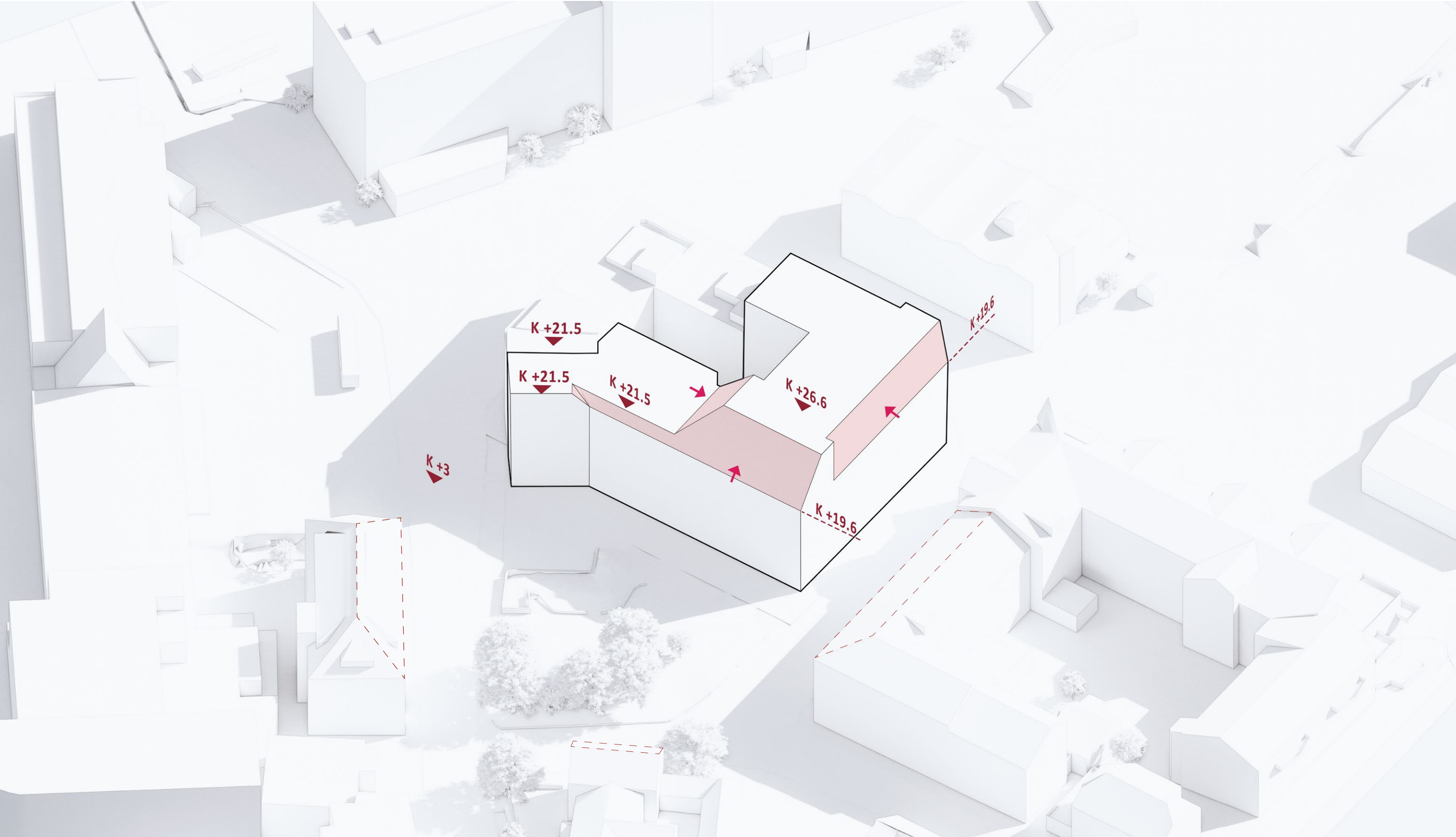
1: Eksisterende situasjon

02.8. Formutvikling - tilpasning til Havneparken



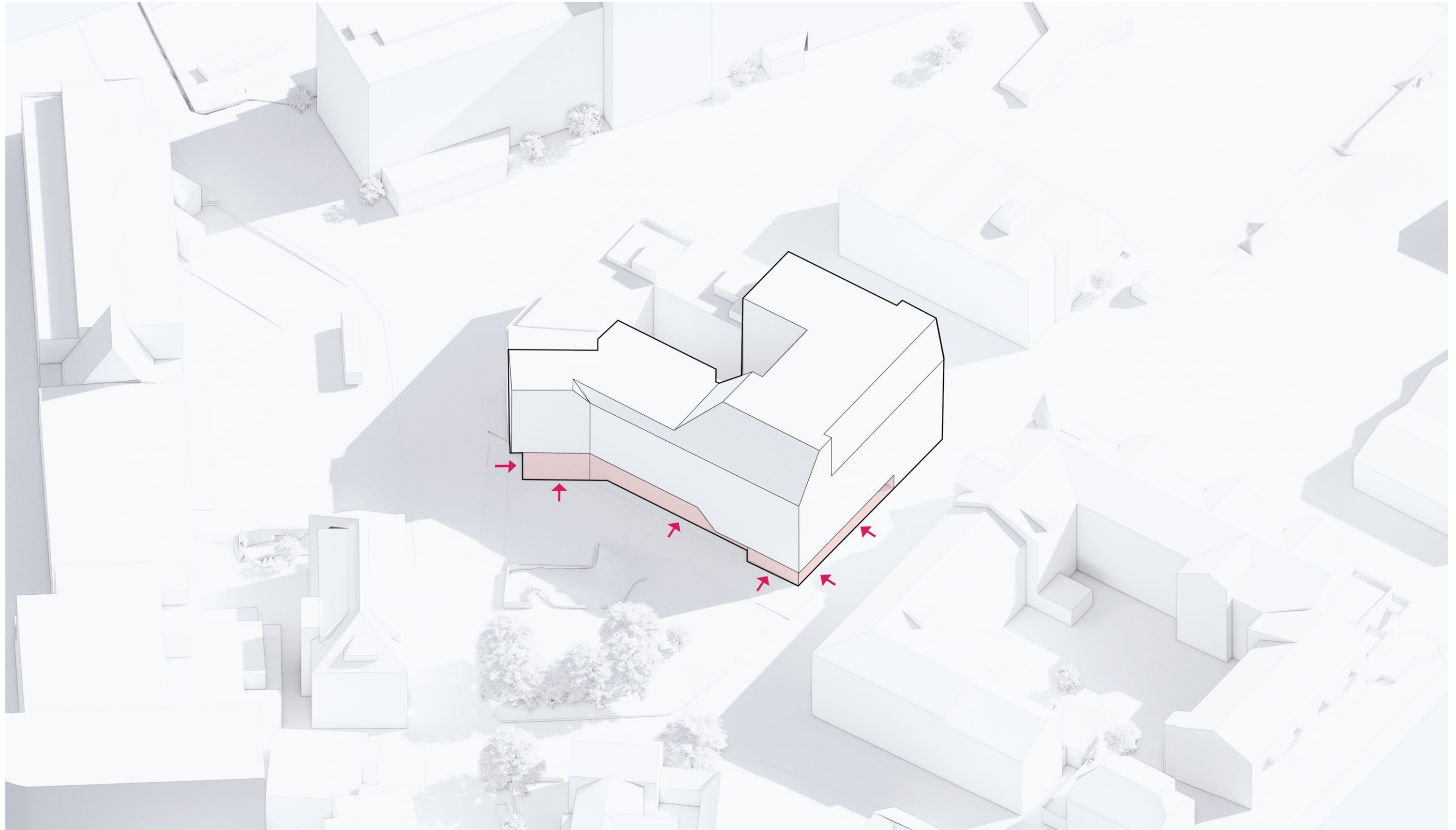
4: Kommunedelplan Svolvær 2020 - 2040 tillater opptil 25 m gesimshøyde og 28 m mønehøyde. I etterkant av tidligere innsendt planforslag har kommunen spilt inn mulig mønehøyde på +15 m - + 20 m for å ivareta Havneparkens interesser. I planforslaget foreslås en nedre gesimshøyde på 16,6 m og en øvre gesimshøyde på 18,5m mot Havneparken målt over terreng. Mot Avisgata og Sjøgata, inntrukket fra Havneparken, foreslår vi høyere byggehøyde da dette ikke vil kaste skygge på Havneparken. Denne delen av bygget henvender seg mot arealer mot sør og vest der det tillates høyere byggehøyder.

02.8. Formutvikling - tilpasning til omkringliggende bygg



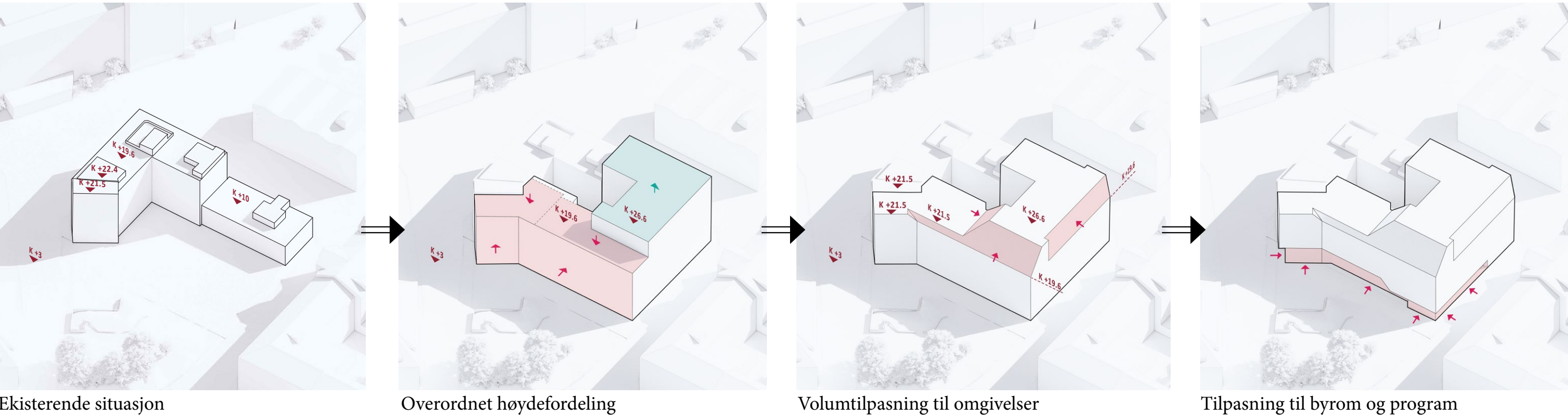
5: Omkringliggende bygg, spesielt rundt Havneparken har saltak. Øvre gesims trekkes tilbake slik at det dannes skråflater mot Havneparken, Sjøgata og Avisgata. Slik får bygget et volum som danner en formmessig helhet sammen med øvrige bygg rundt Havneparken, som defineres bedre som byrom. Nedre gesims mot Avisgata og Sjøgata skaper sammenheng med motstående bygg. Grepet bryter volumet opp, reduserer virkningen av skalaen og skaper en mer dynamisk form.

02.8. Formutvikling - tilpasning til byrom og program

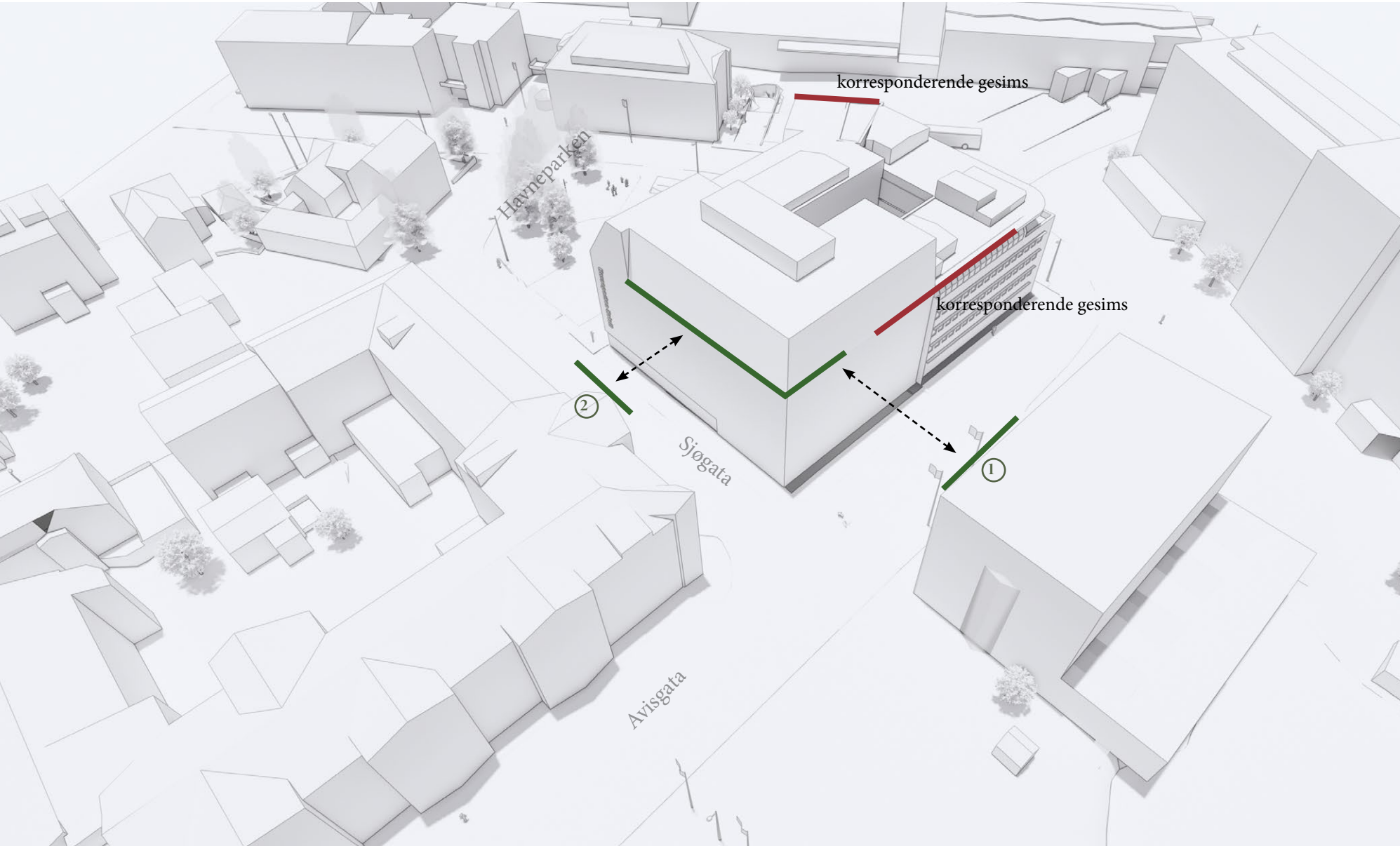


6: I første etasje trekkes fasaden inn mot Havneparken for å skape overdekket sykkelparkering og inngangsparti, beskytte fasaden, videreføre sokkelen fra tilstøtende og motstående bygg og tydeliggjøre bygningens program.

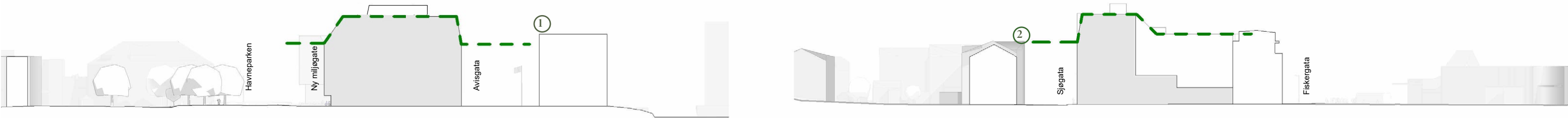
02.8. Formutvikling - samlet



02.9. Relasjon til nabobebyggelse - gesimshøyder

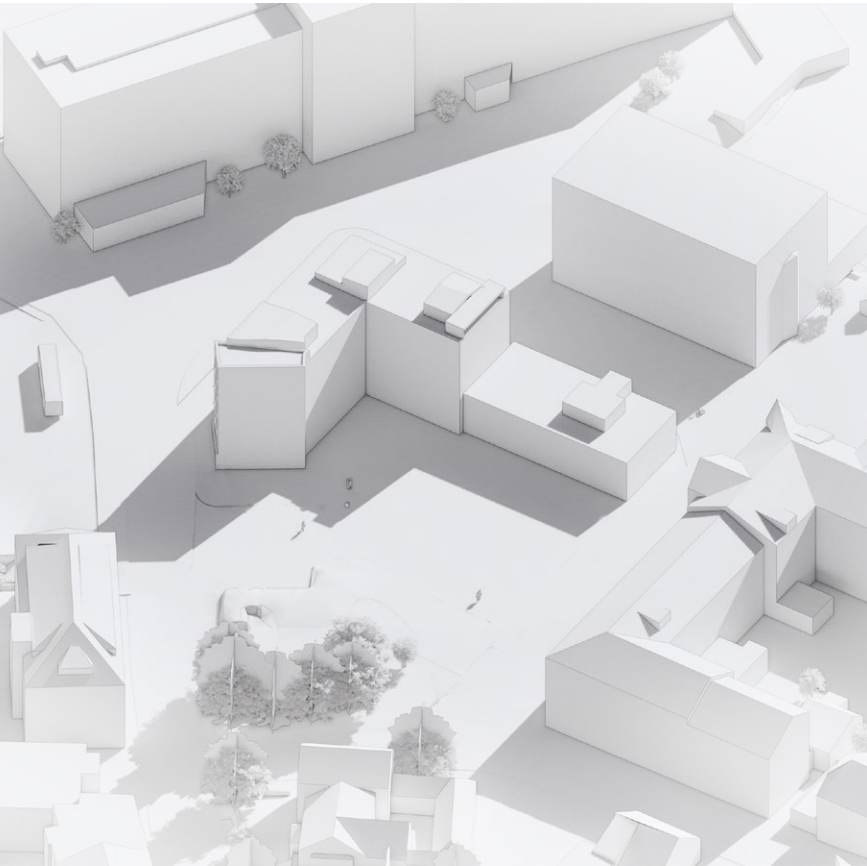


Nedre gesimser møter omgivelsene.



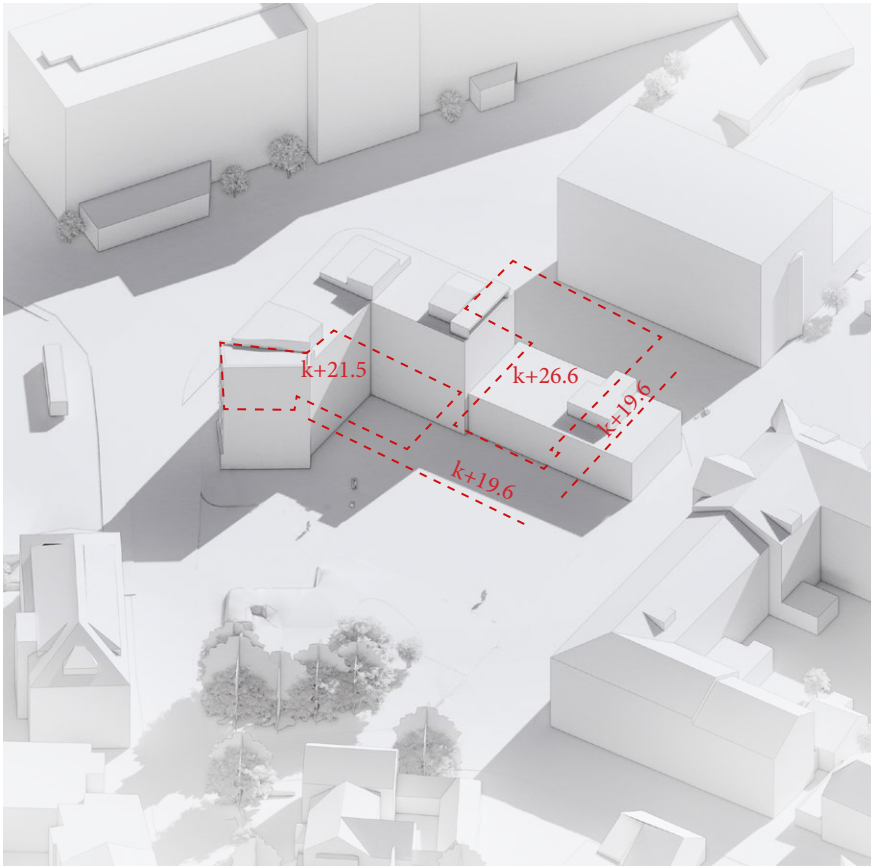
02.10. Høyder - konsekvenser av planforslaget

Dagens situasjon

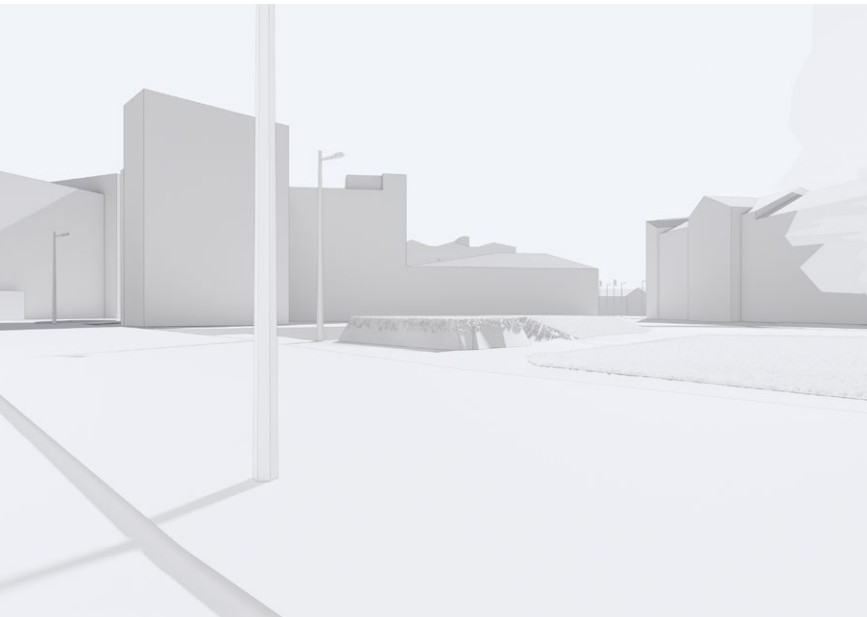


Sett ovenfra, mot sørøst

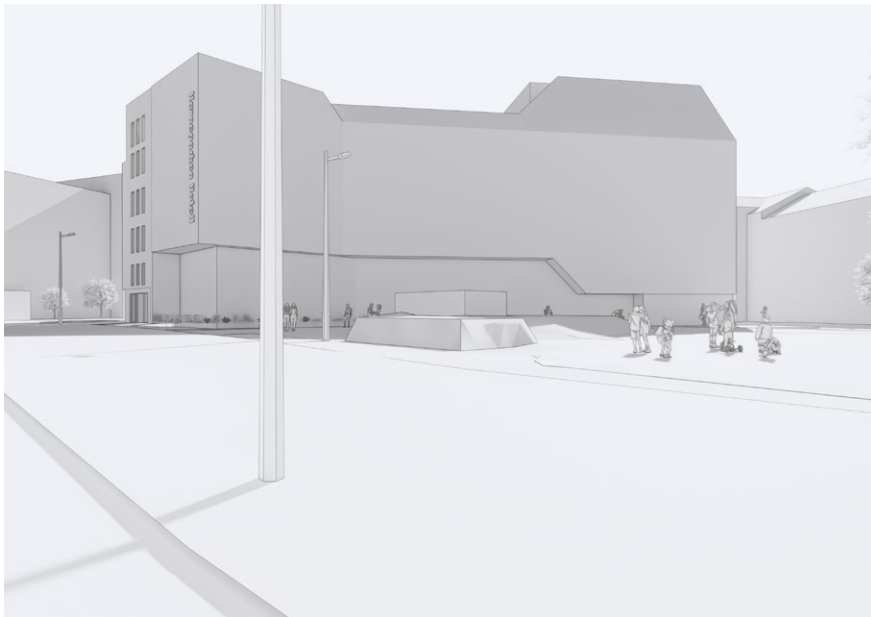
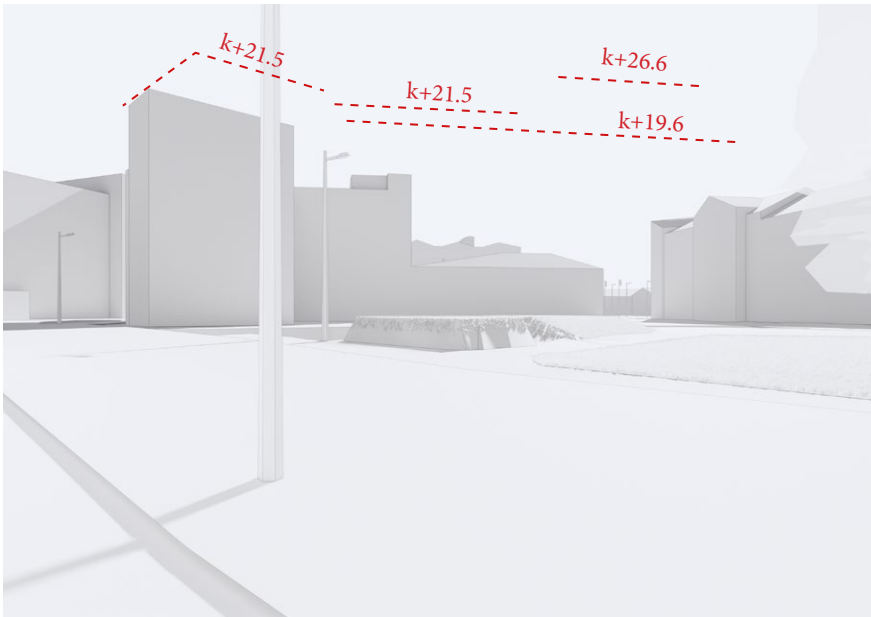
Planforslaget



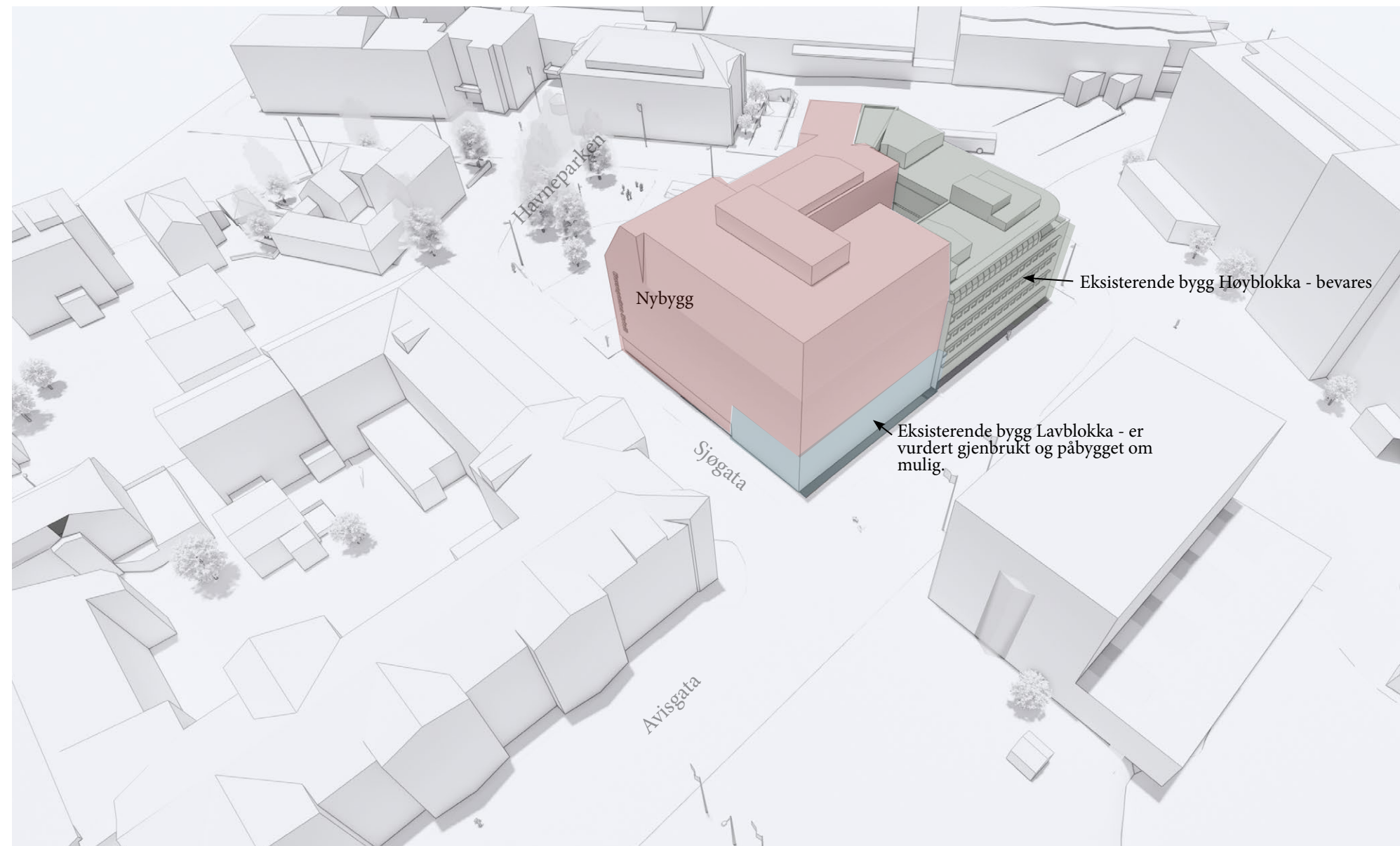
Konsekvenser av planforslaget



Sett mot parken, fra nord

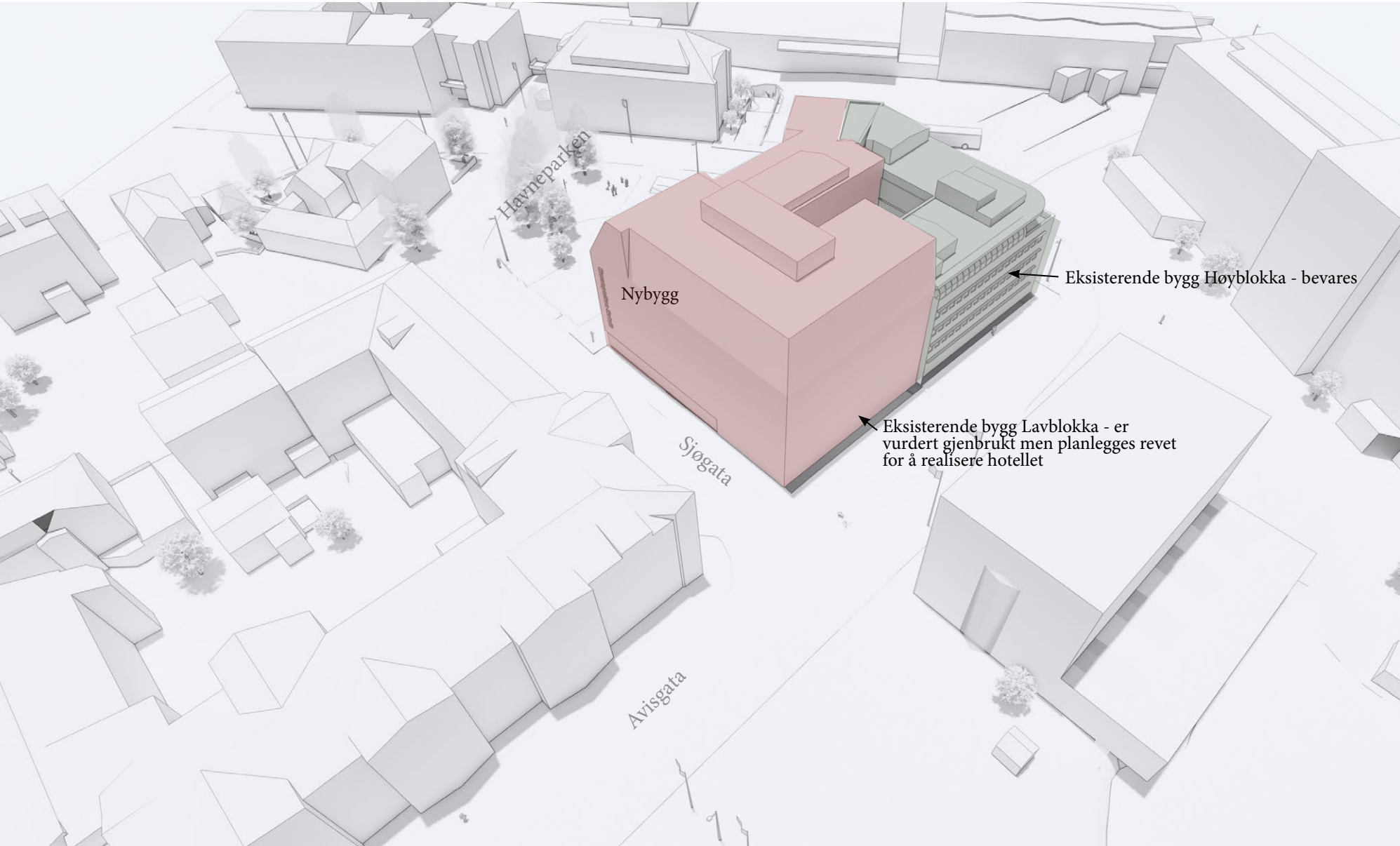


02.11. Nybygg og gjenbruk av bygningsmasse



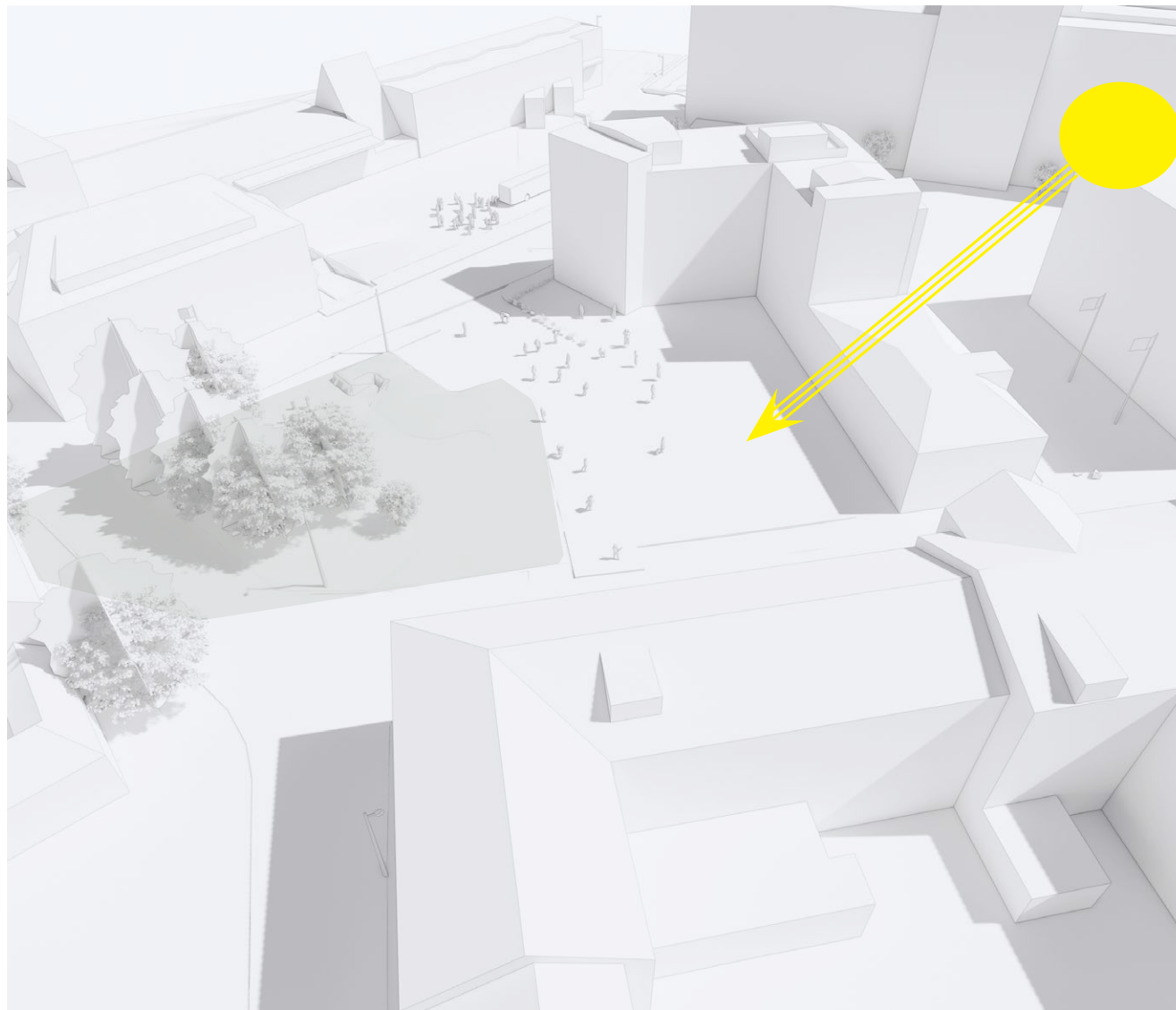
Avisgata 4 ble innledningsvis vurdert gjenbrukt i forbindelse med nytt hotell. Bærekonstruksjonen har vist seg å ikke tåle ytterligere belastning, og det ble uhensiktsmessig å tilpasse hotellrommene til en bærekonstruksjon som skulle hensynta eksisterende 2 etg bygg. Behovet for å kunne håndtere en god internlogistikk og fleksibilitet for plassering av arealer for ansatte har også spillt inn. Uten Avisgata 4 står man også friere til å legge til rette for en høy første etasje. Lavblokka vil dermed rives.

02.11. Nybygg og gjenbruk av bygningsmasse - konklusjon



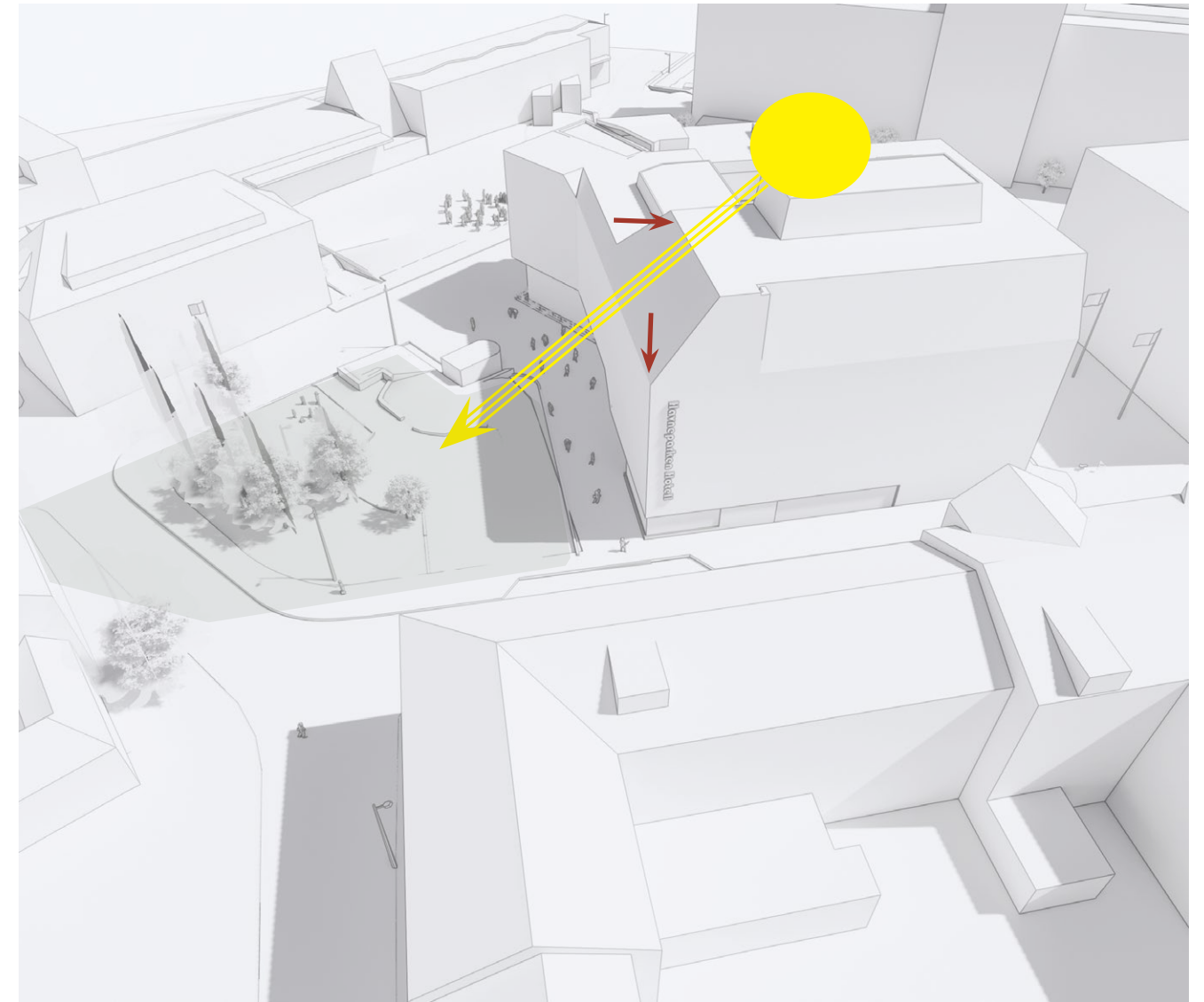
02.12. Sol og form

Dagens situasjon



Havneparken ligger nord for tomten og et bygg her vil nødvendigvis kaste skygge på parken.

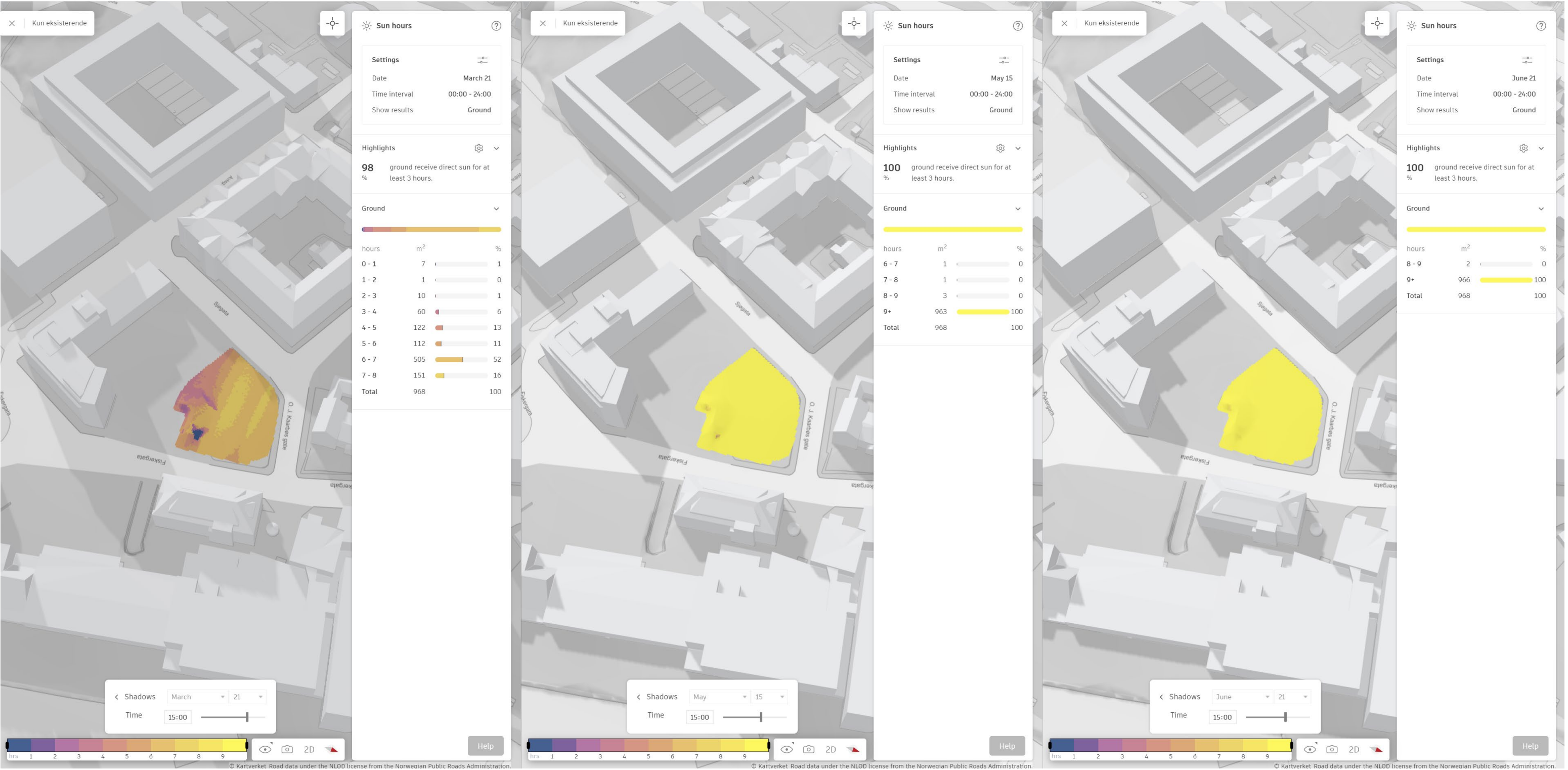
Plangrep



Ved å trekke nedre gesims ned og øvre gesims inn reduseres skyggevirkingen på parken. Samtidig reduseres virkningen av byggets skala.

02.13. Sol/skygge. Soltimer Havneparken - dagens situasjon

Illustrasjonen viser antall soltimer i Havneparken på ulike datoer gjennom døgnet.



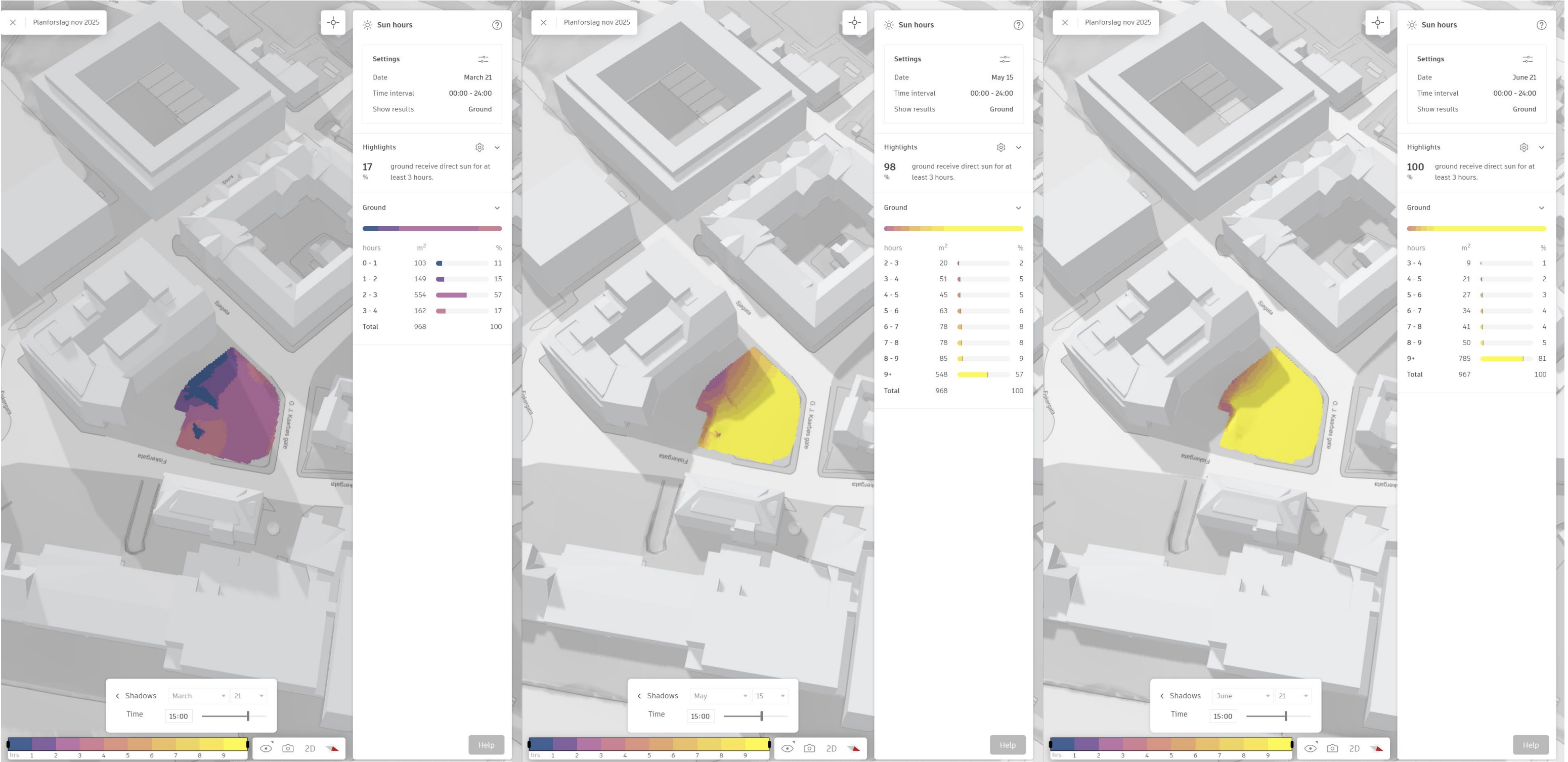
21. mars

15. mai

21. juni

02.13. Sol/skygge. Soltimer Havneparken - planforslag

Illustrasjonen viser antall soltimer i Havneparken på ulike datoer gjennom døgnet.



21. mars

15. mai

21. juni

02.13. Sol / skygge - Vårjevndøgn (21. mars)

Ny situasjon



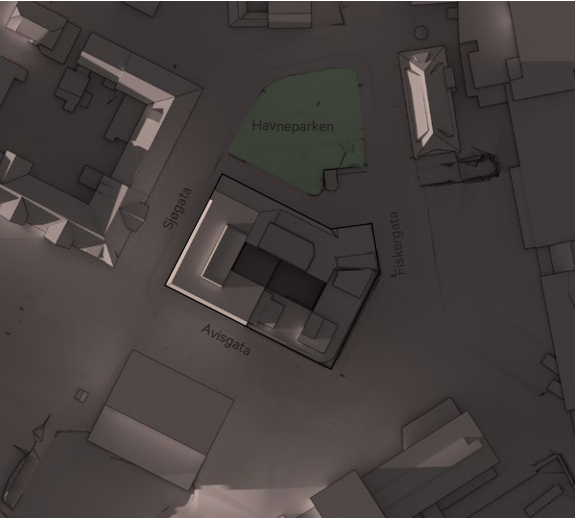
kl. 09:00



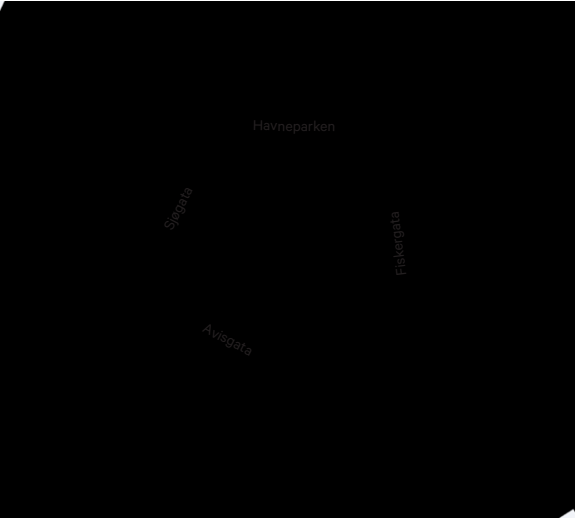
kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 18:00

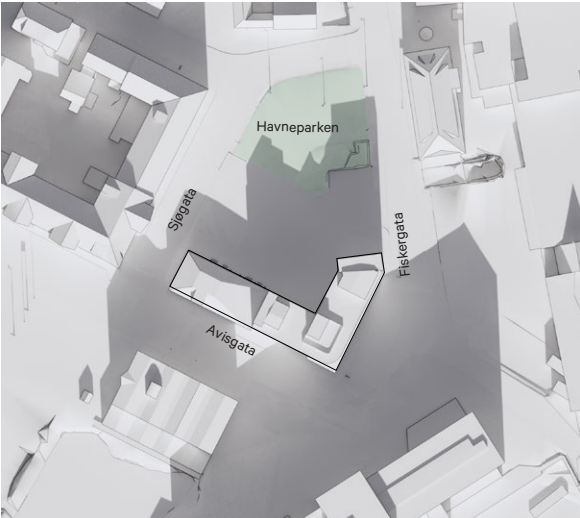


kl. 20:00

Ekisterende situasjon



kl. 09:00



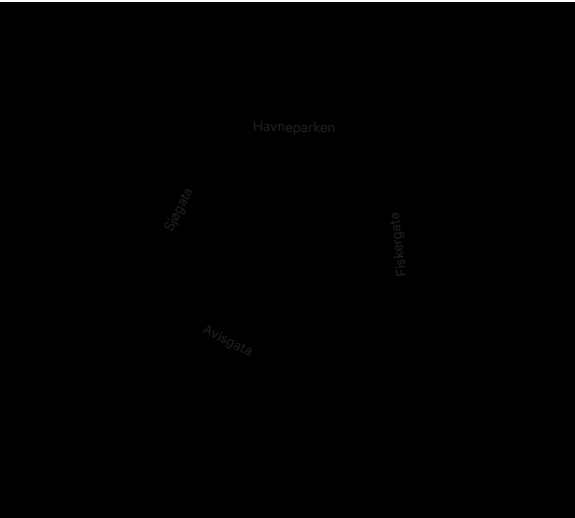
kl. 12:00



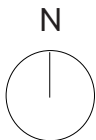
kl. 15:00



kl. 18:00



kl. 20:00



02.13. Sol / skygge - 15. mai

Ny situasjon



kl. 09:00



kl. 12:00



kl. 15:00

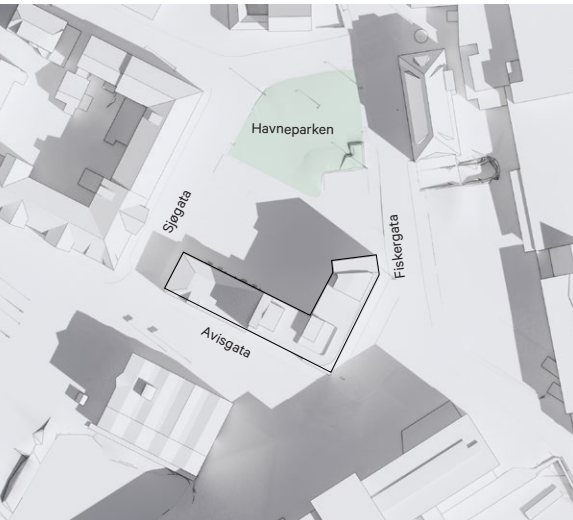


kl. 18:00



kl. 20:00

Ekisterende situasjon



kl. 09:00



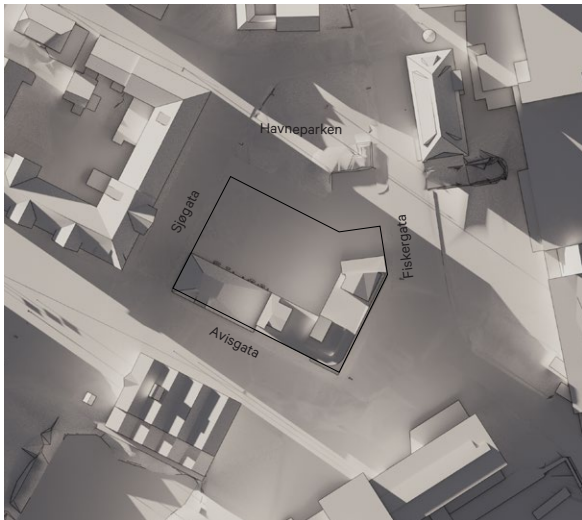
kl. 12:00



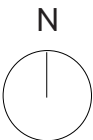
kl. 15:00



kl. 18:00



kl. 20:00



02.13. Sol/skygge - Sommersolhverv (21. juni)

Ny situasjon



kl. 09:00



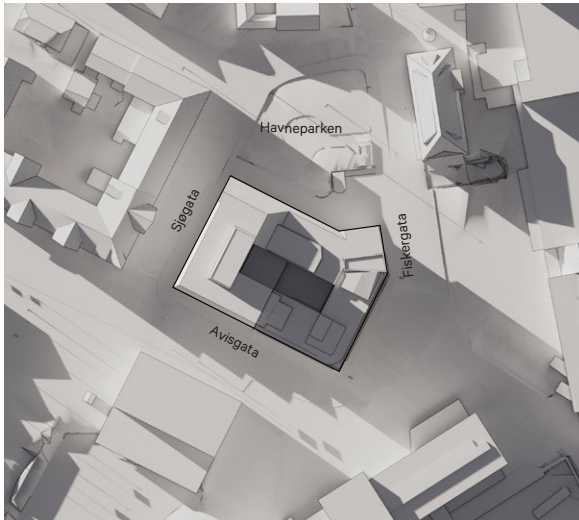
kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 18:00



kl. 20:00

Ekisterende situasjon



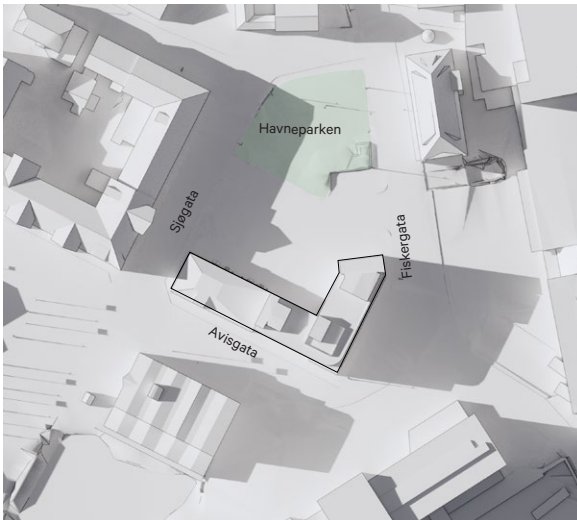
kl. 09:00



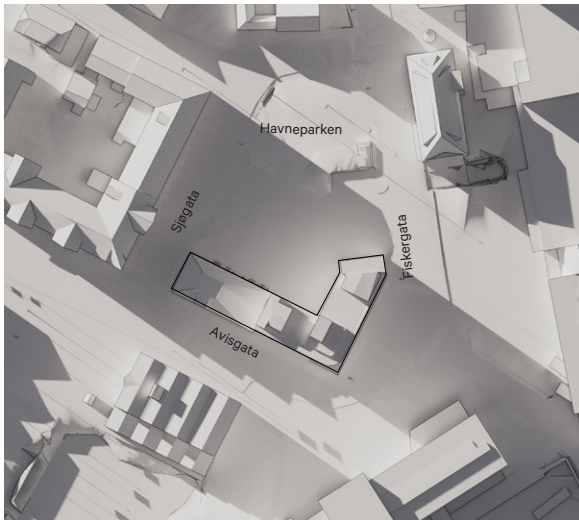
kl. 12:00



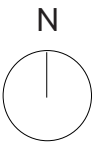
kl. 15:00



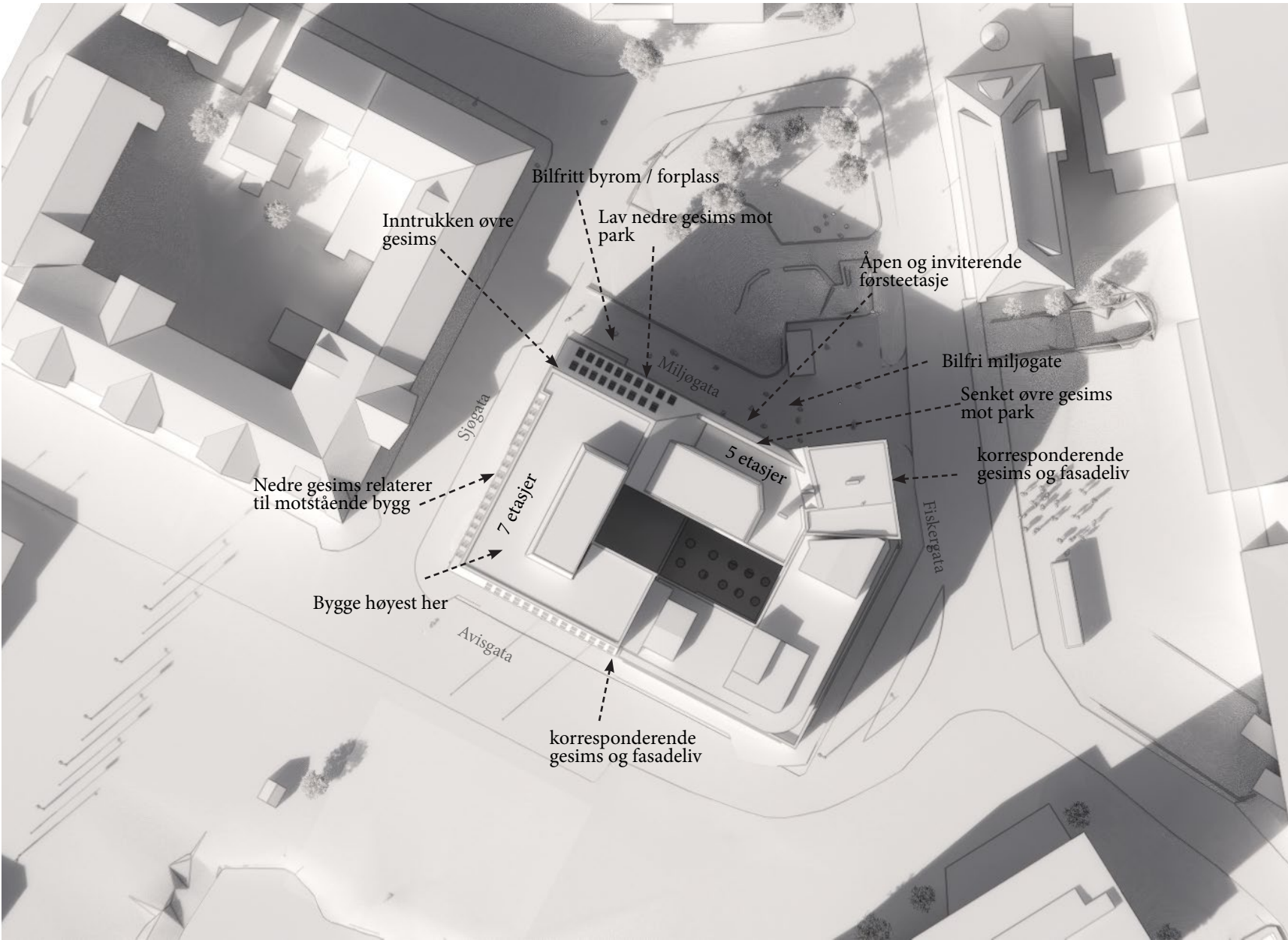
kl. 18:00



kl. 20:00



02.14. Oppsummering plangrep



03. Tegninger

03.1. Illustrasjonsplan



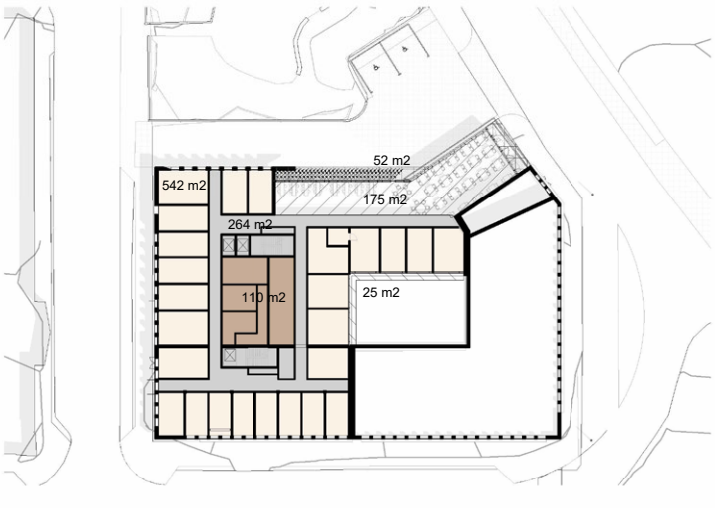
Illustrasjonsplan
1: 500

N

03.3. BRA og organisering av program



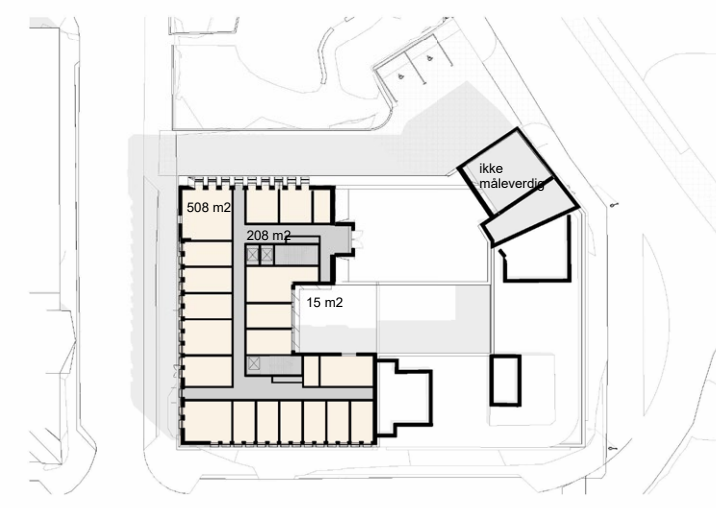
Plan 1



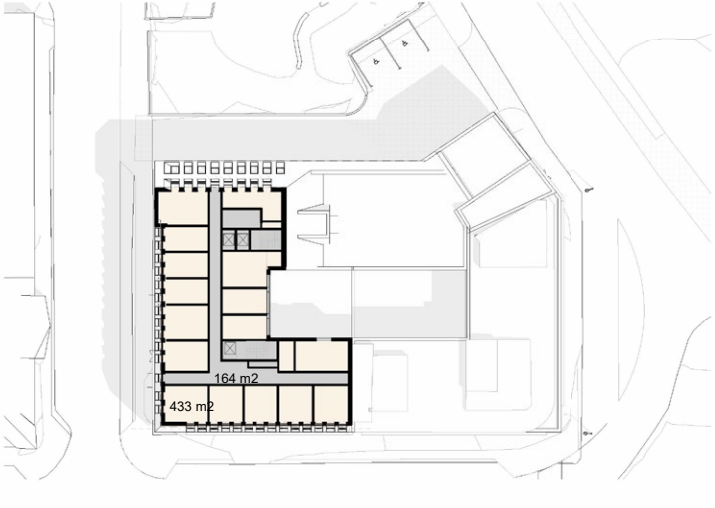
Plan 2



Plan 3-5



Plan 6



Plan 7

- Hotellrom
- Korridor
- Publikumsarealer
- Støttearealer
- BRA funksjon

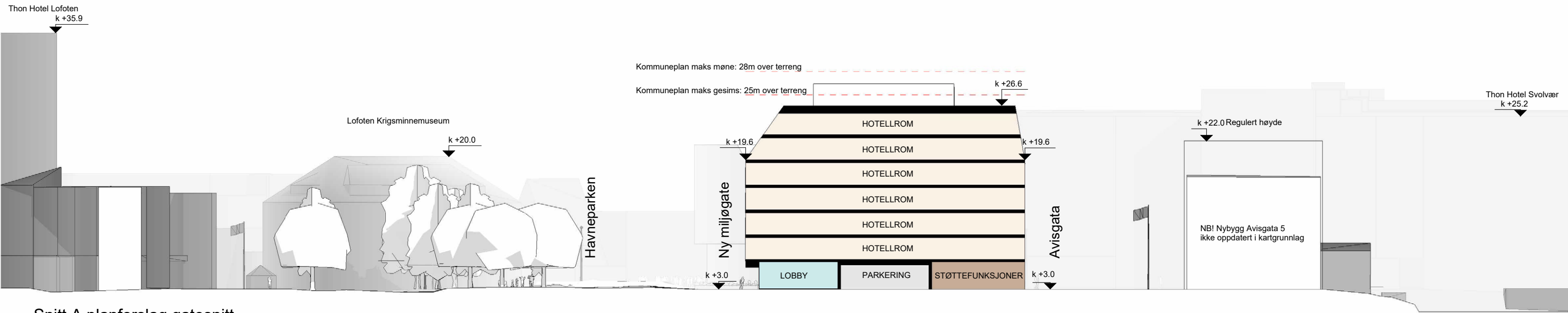
Etasje	Areal m2 (BRA)	overbygget areal	dobbel etasje	Buffer lysgård	Parkering ute	Sum
Kjeller						
Plan 1	918	389			54	1361
Plan 2	916	52	175	25		1168
Plan 3	1047			35		1082
Plan 4	1047			35		1082
Plan 5	1047			35		1082
Plan 6	716			15		731
Plan 7	597					597
Sum	6288					7103
Arealer faktisk utnyttet areal, uten tenkte plan						

Fra arealmåling		
Hotell	7103	m2 BRA
Eksisterende bebyggelse	3130	m2 BRA
Totalt	10233	m2 BRA
Opprundet		
Hotell	7120	
Eksisterende bebyggelse	3130	
Totalt	10250	m2 BRA

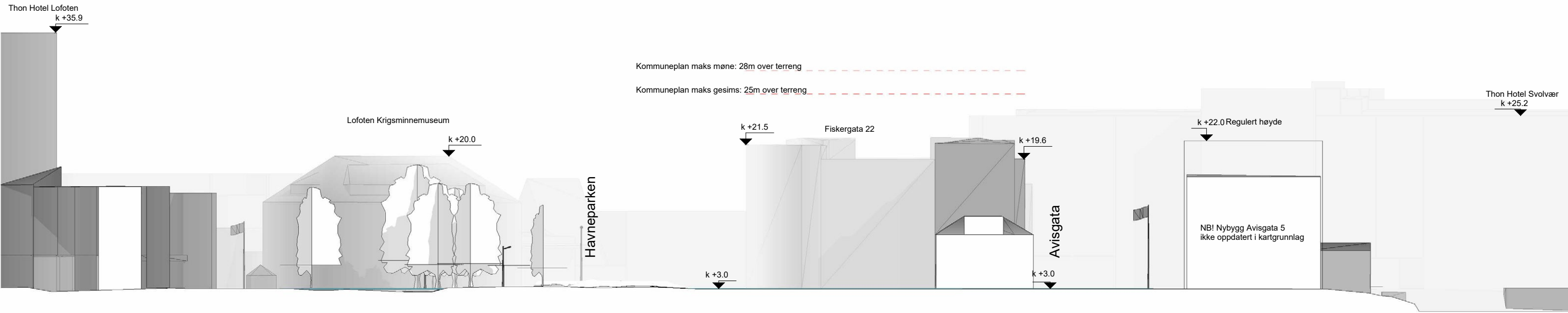
OBS arealer i plan 6 og 7 er målt iht NS3940, med måleverdige arealer 60 cm ut ifra 190cm høyde ved vegg.

OBS arealer i plan 6 og 7 er målt iht NS3940, med måleverdige arealer 60 cm ut ifra 190cm høyde ved vegg.

03.4. Gatesnitt

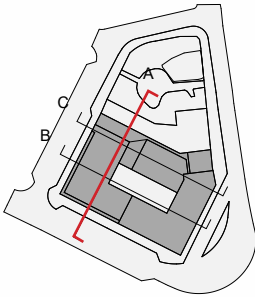


Snitt A planforslag gatesnitt
1 : 500

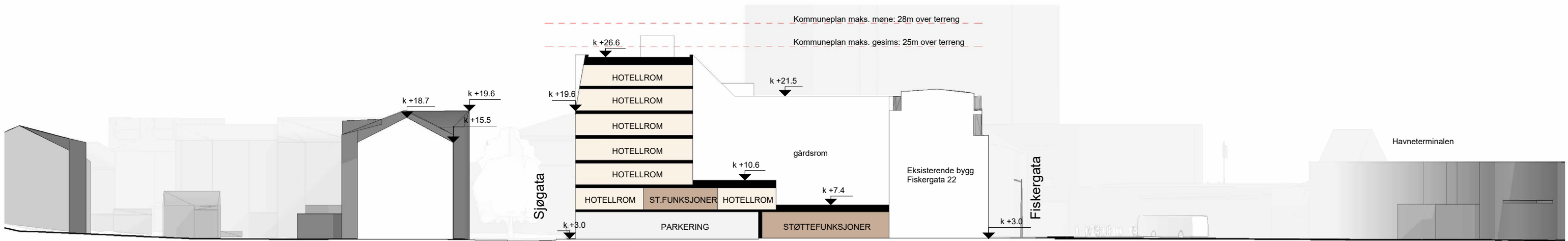


Snitt A eksisterende gatesnitt
1 : 500

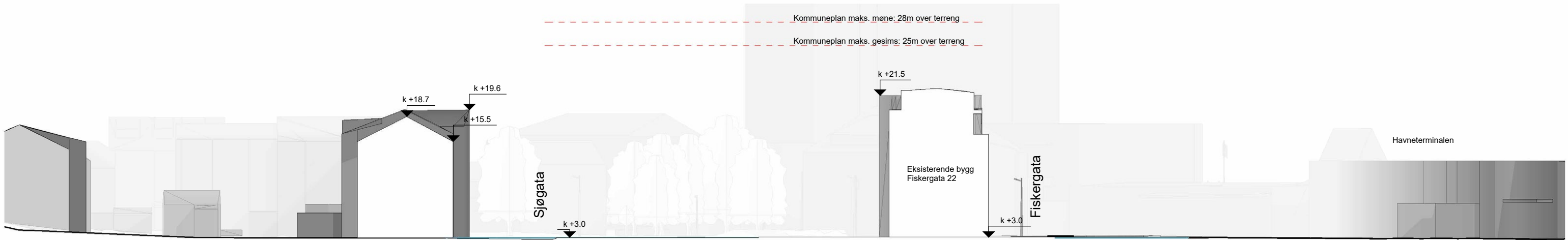
Høyder og omgivelser er kotesatt med utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag.



03.4. Gatesnitt

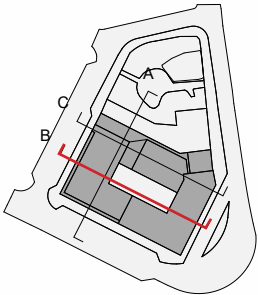


Snitt B planforslag gatesnitt
1 : 500

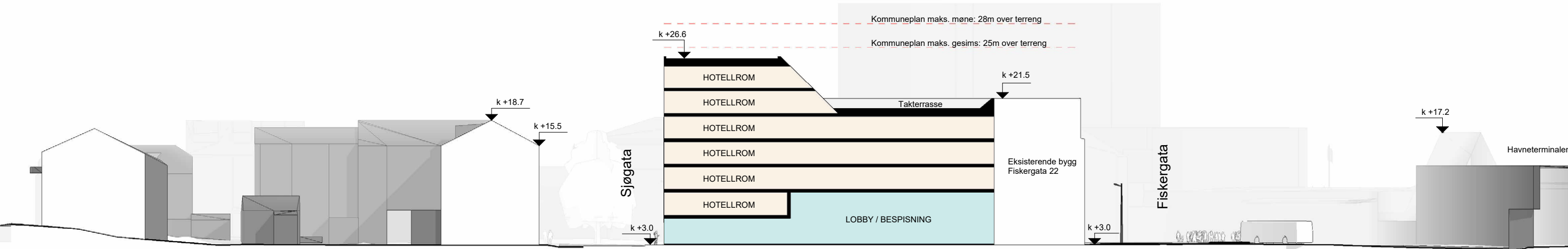


Snitt B eksisterende gatesnitt
1 : 500

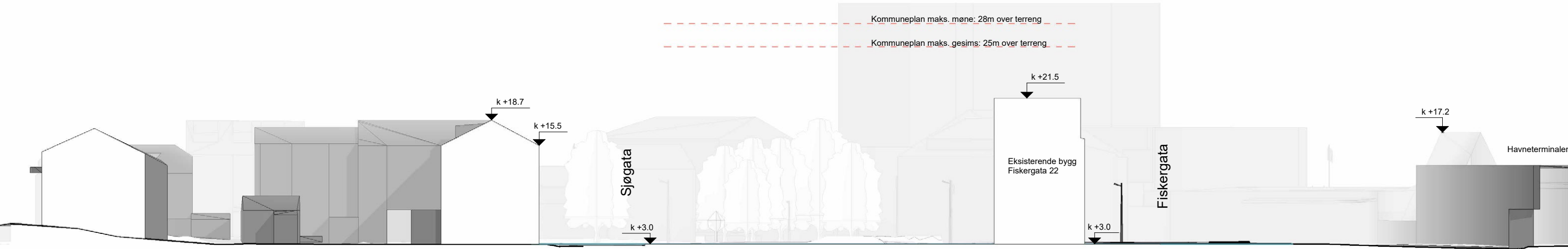
Høyder og omgivelser er kotesatt med utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag.



03.4. Gatesnitt

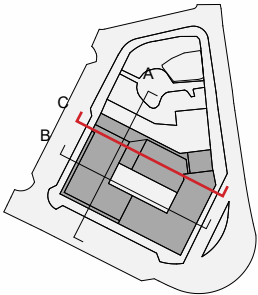


Snitt C planforslag gatesnitt
1 : 500

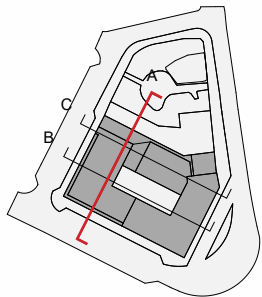
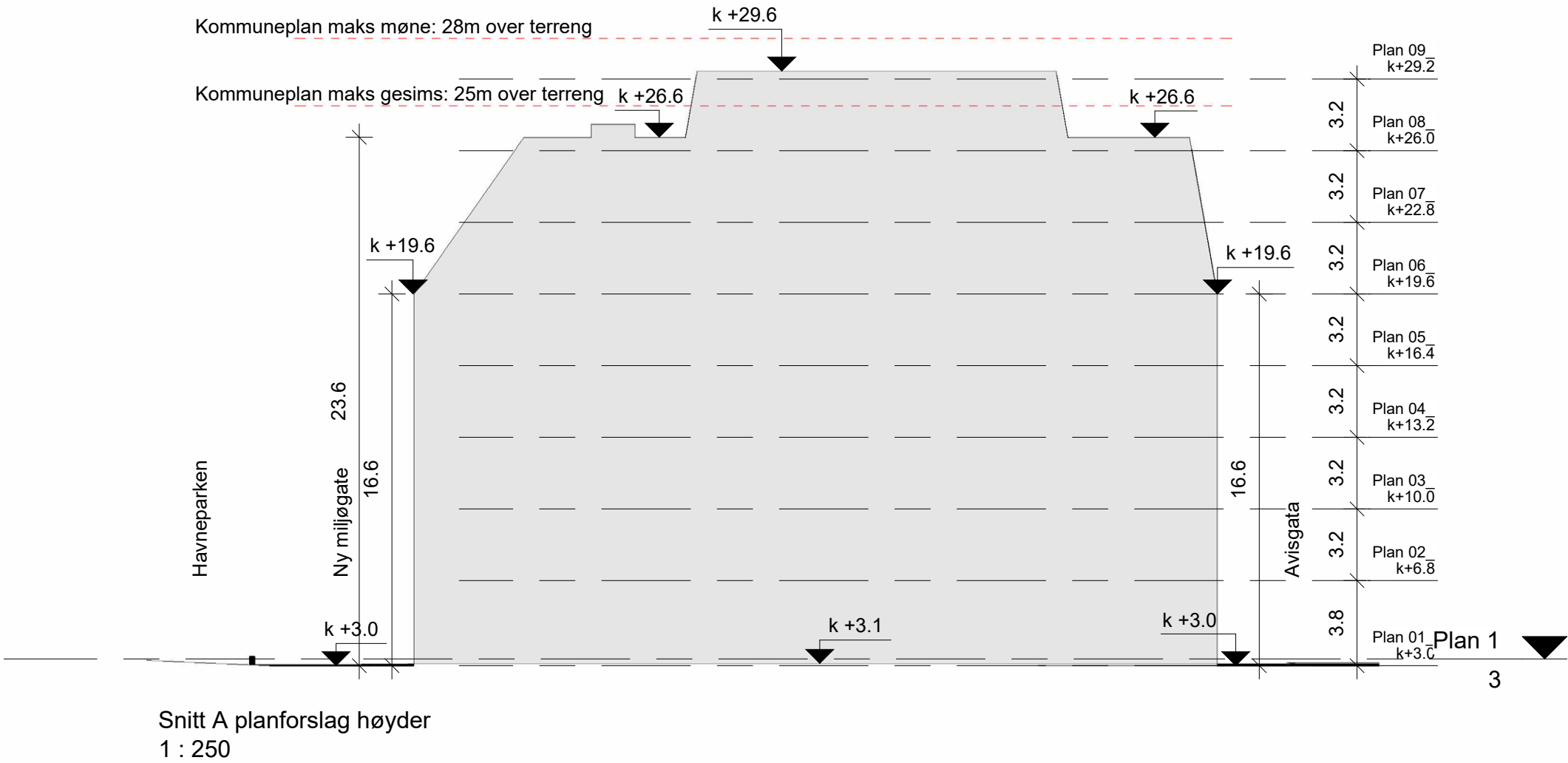


Snitt C eksisterende gatesnitt
1 : 500

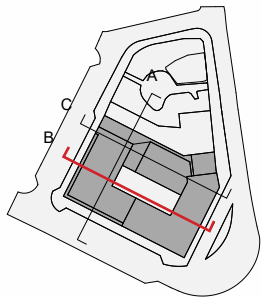
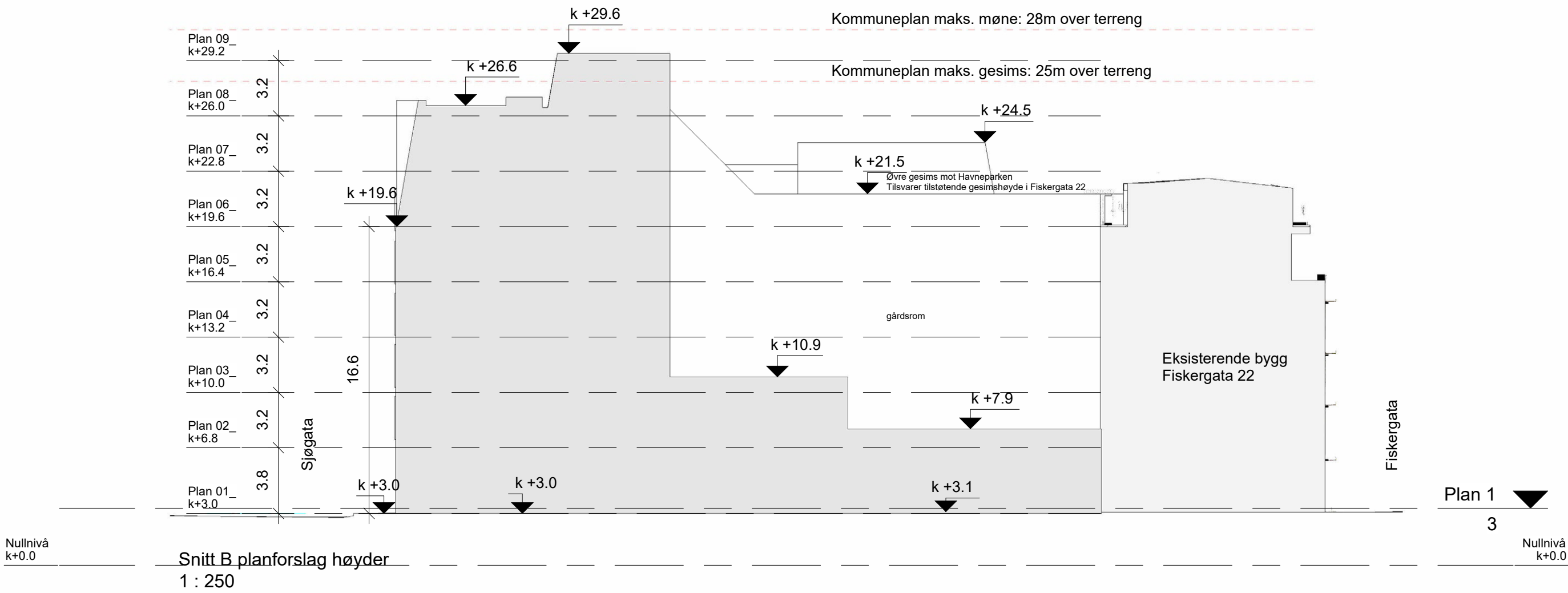
Høyder og omgivelser er kotesatt med utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag.



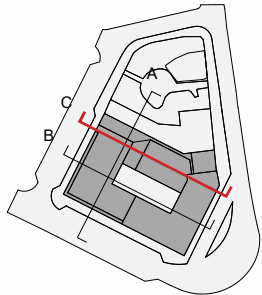
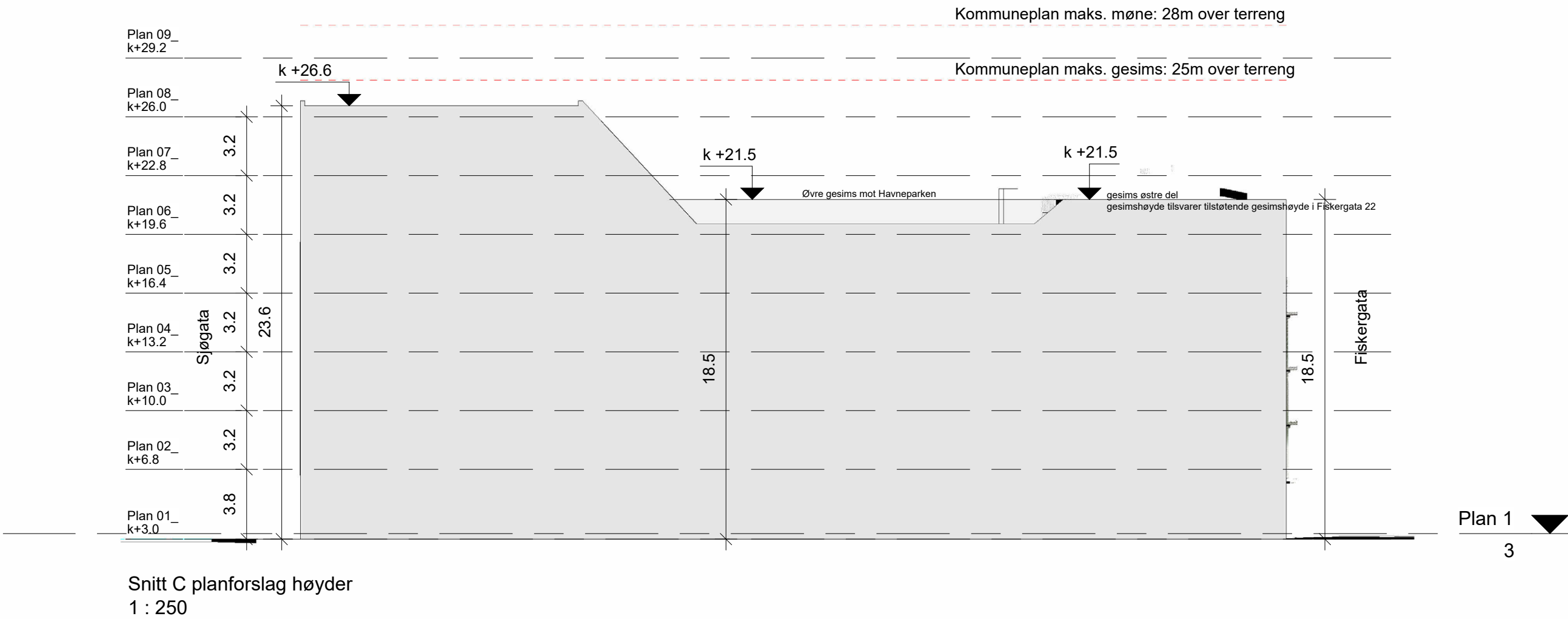
03.5. Snitt



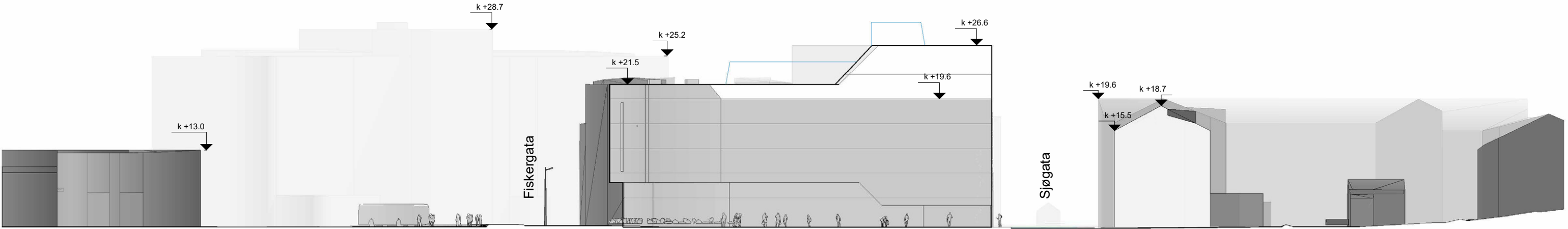
03.5. Snitt



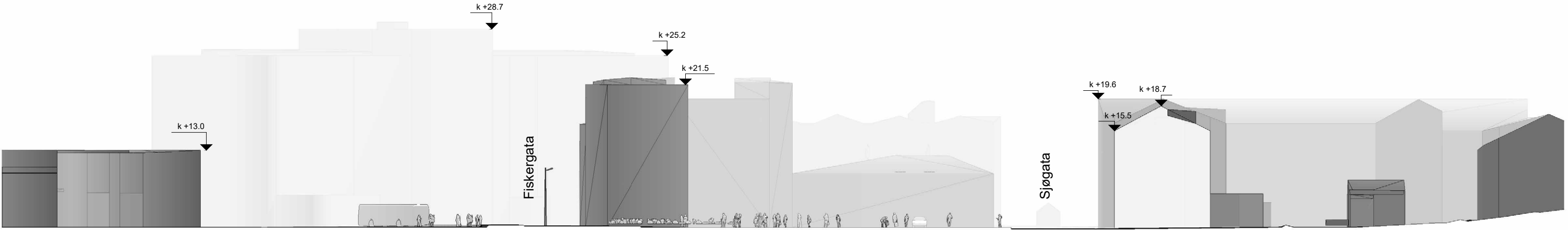
03.5. Snitt



03.6. Gateoppriss. Fasade mot Havneparken

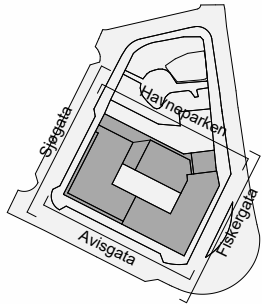


Gateoppriss nord - mot Havneparken
1 : 500

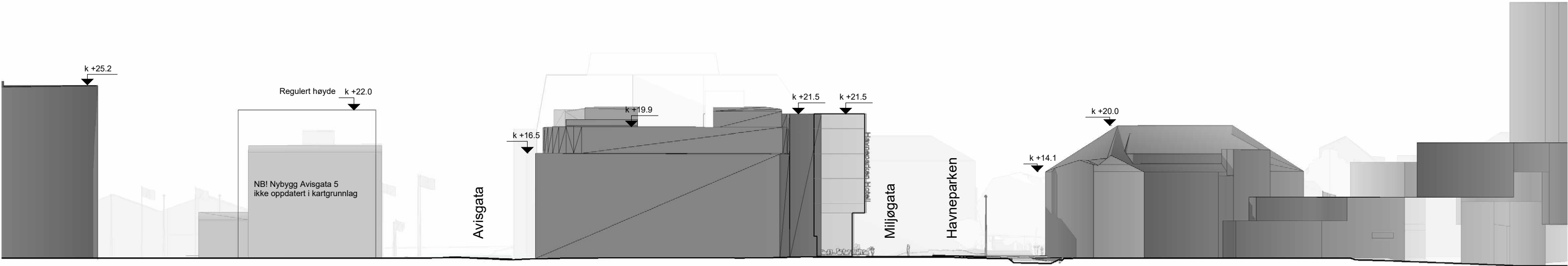


Gateoppriss nord eksisterende - mot Havneparken
1 : 500

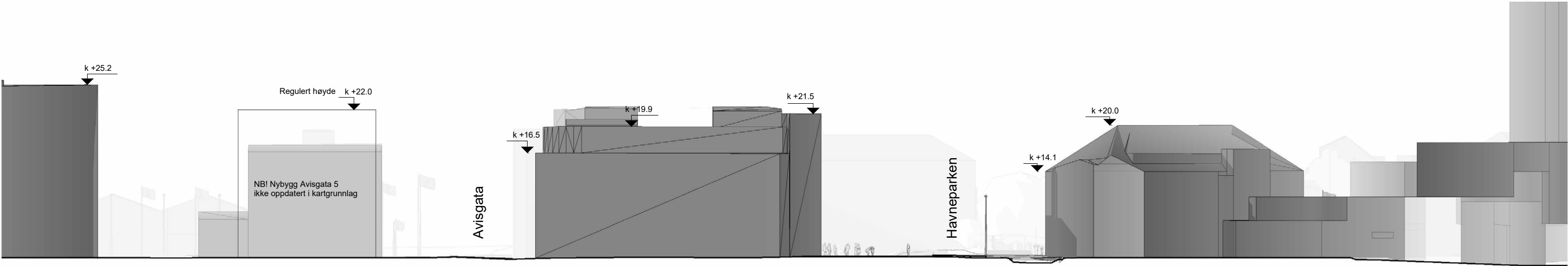
Høyder og omgivelser er kotesatt med utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag.



03.6. Gateoppriss. Fasade mot Fiskergata

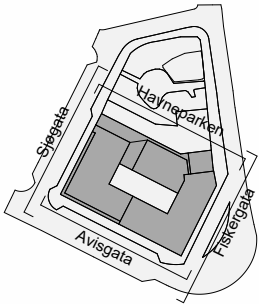


Gateoppriss øst - mot Fiskergata
1 : 500

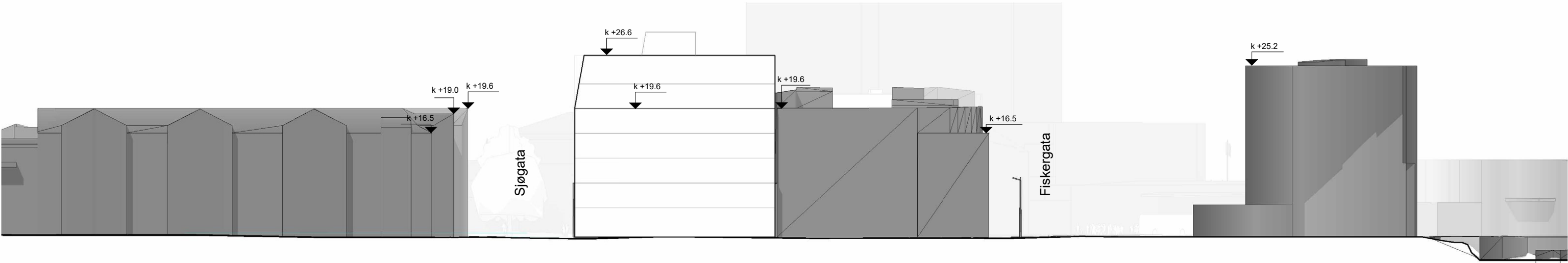


Gateoppriss øst eksisterende - mot Fiskergata
1 : 500

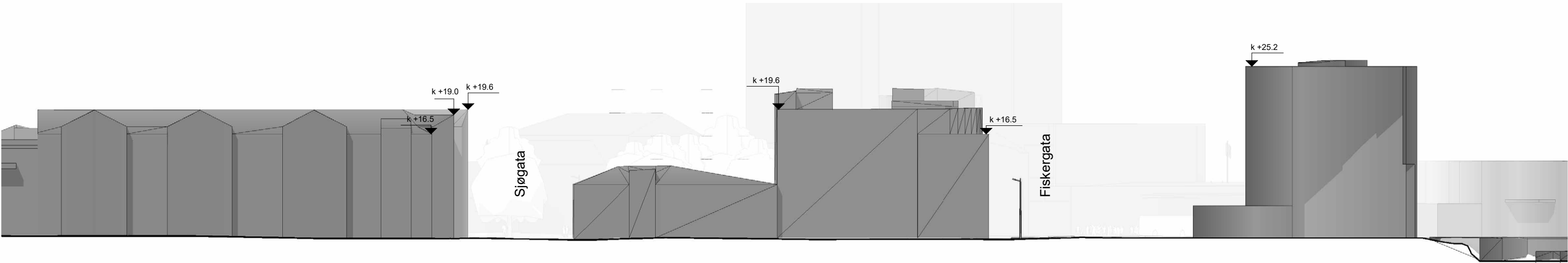
Høyder og omgivelser er kotesatt med utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag.



03.6. Gateoppriss. Fasade mot Avisgata

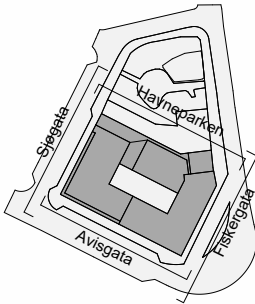


Gateoppriss sør - mot Avisgata
1 : 500



Gateoppriss sør eksisterende - mot Avisgata
1 : 500

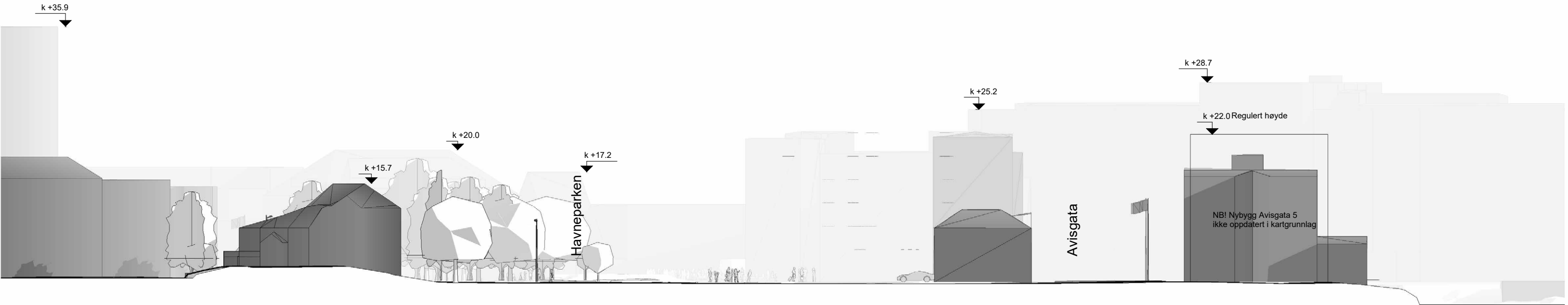
Høyder og omgivelser er kotesatt med utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag.



03.6. Gateoppriss. Fasade mot Sjøgata

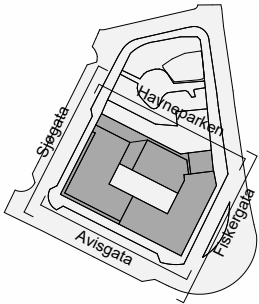


Gateoppriss vest - mot Sjøgata
1 : 500



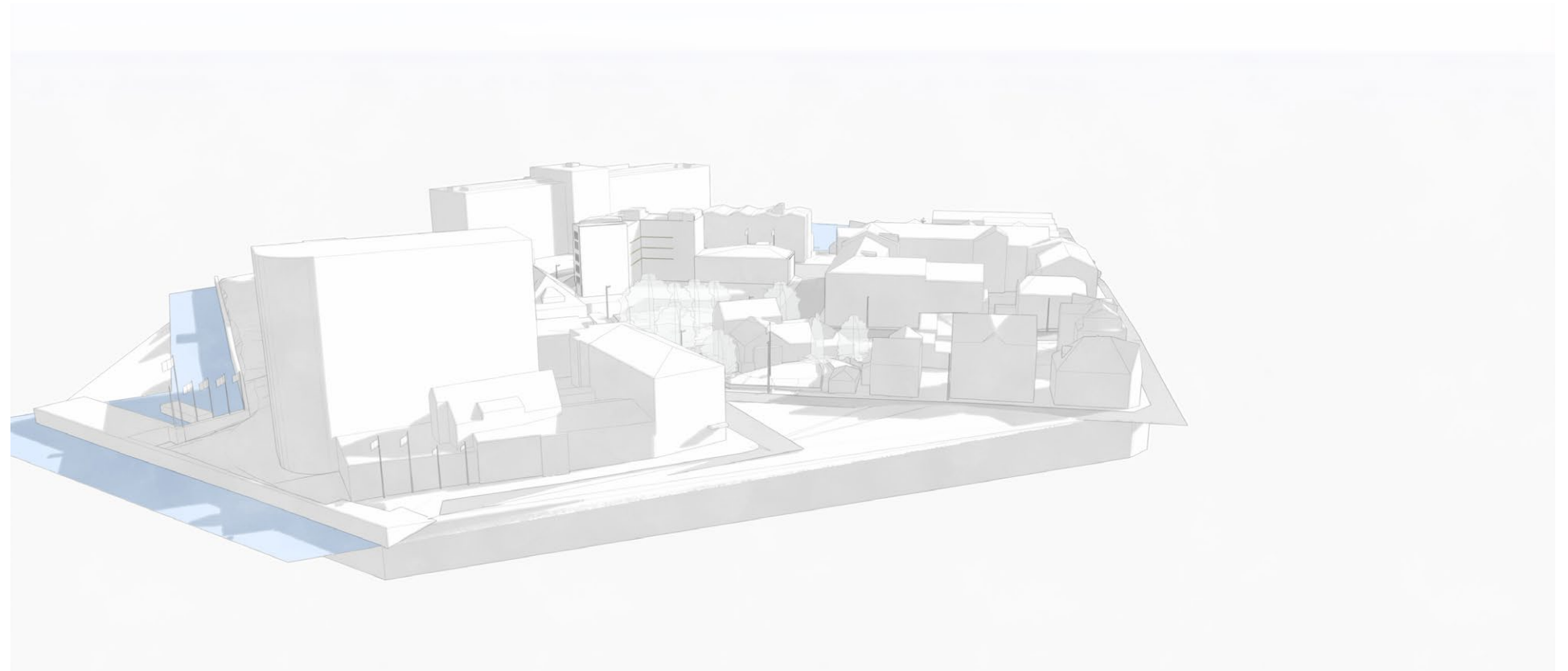
Gateoppriss vest eksisterende - mot Sjøgata
1 : 500

Høyder og omgivelser er kotesatt med utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag.

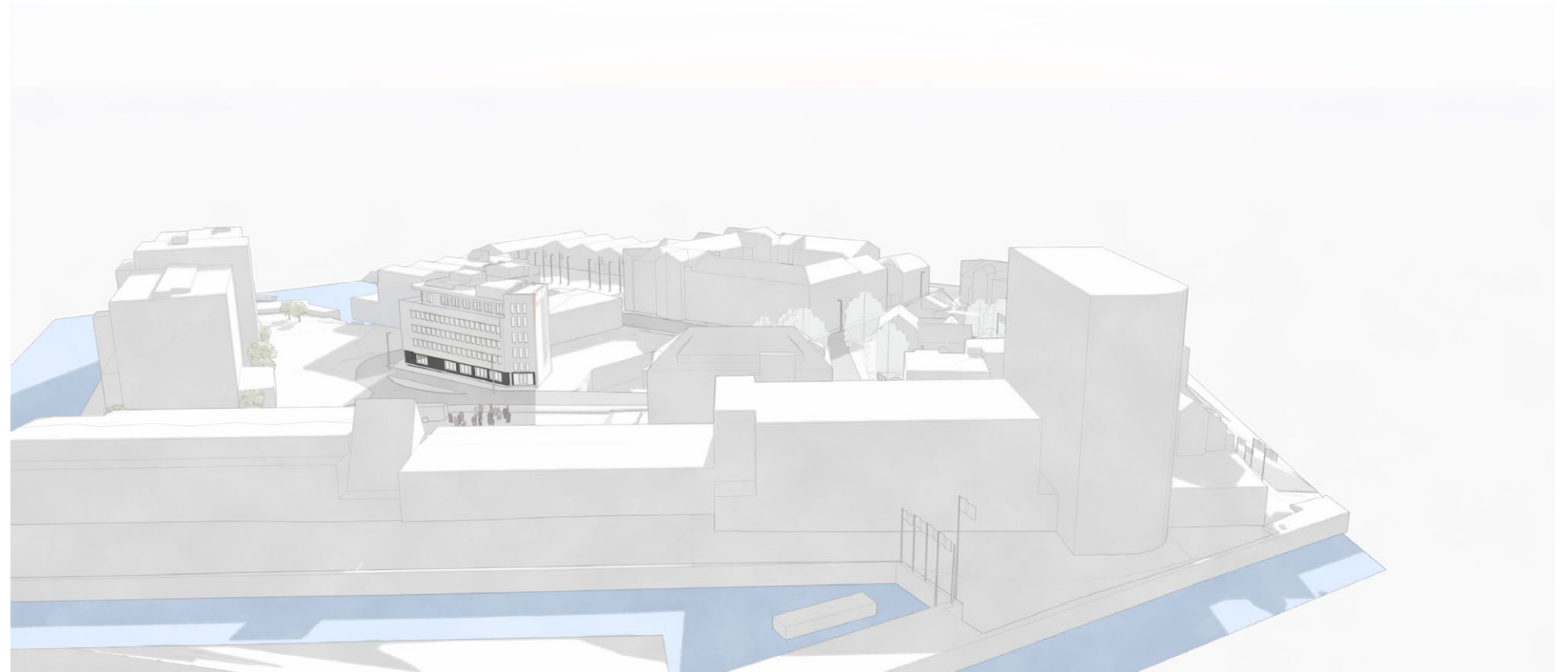


04. Visualiseringer

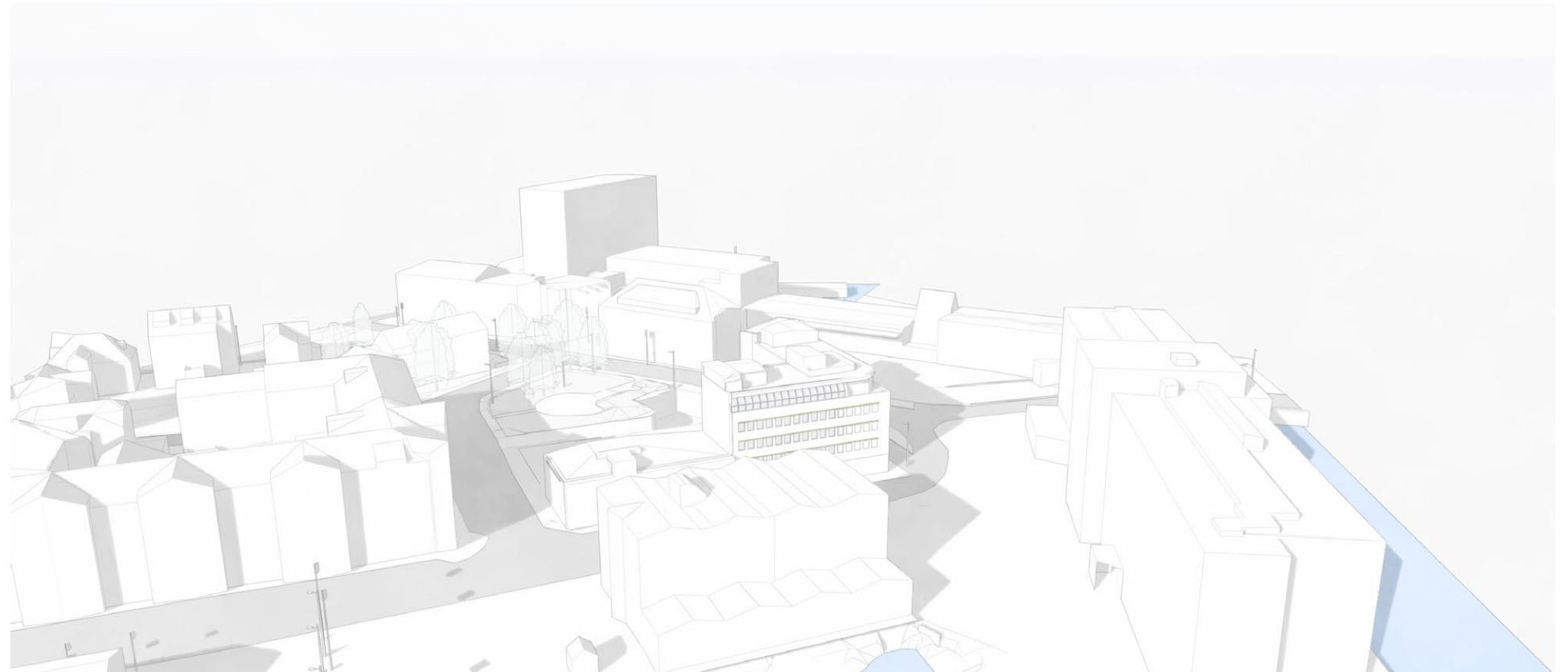
04.1. Avstandsvirkning fra nord



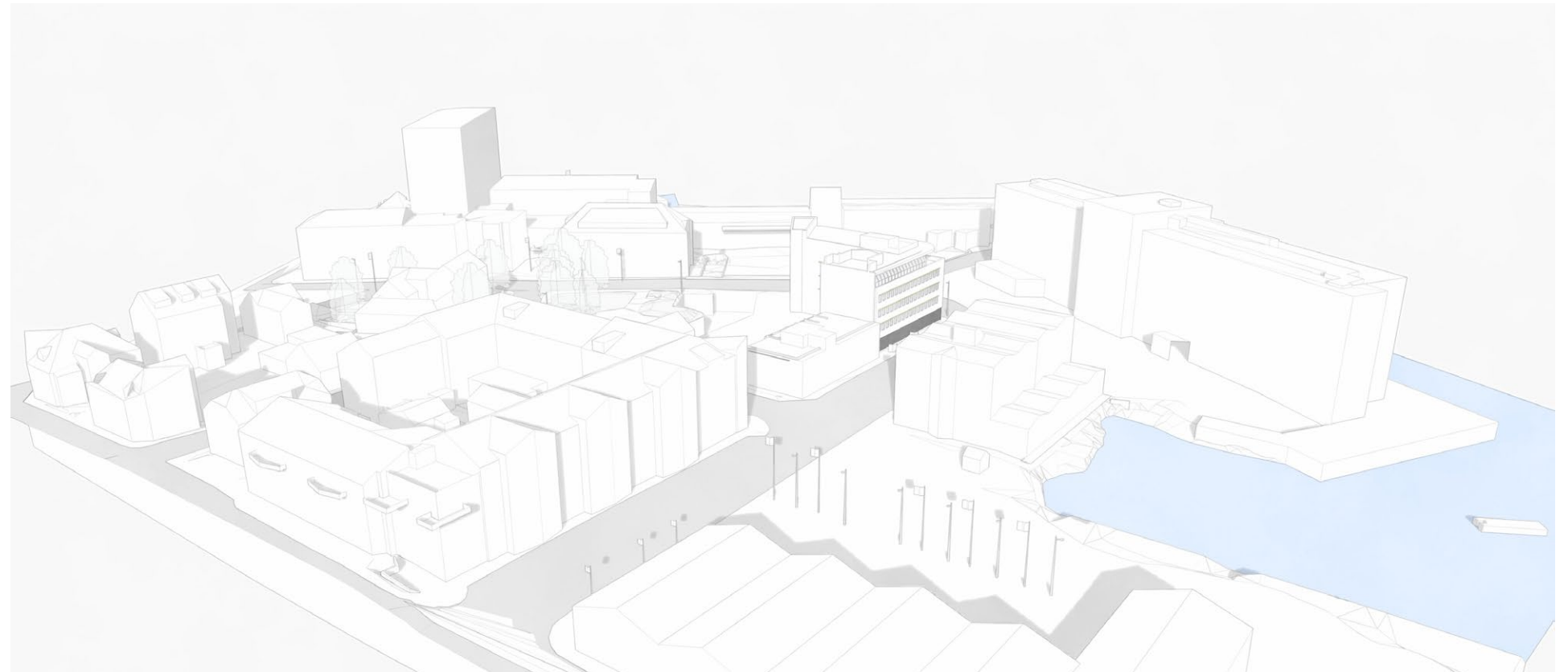
04.1. Avstandsvirkning fra øst



04.1. Avstandsvirkning fra syd



04.1. Avstandsvirkning fra vest



04.2. Nærvirkninger - kameravinkler



04.2. Nærvirkning fra nord mot Havneparken

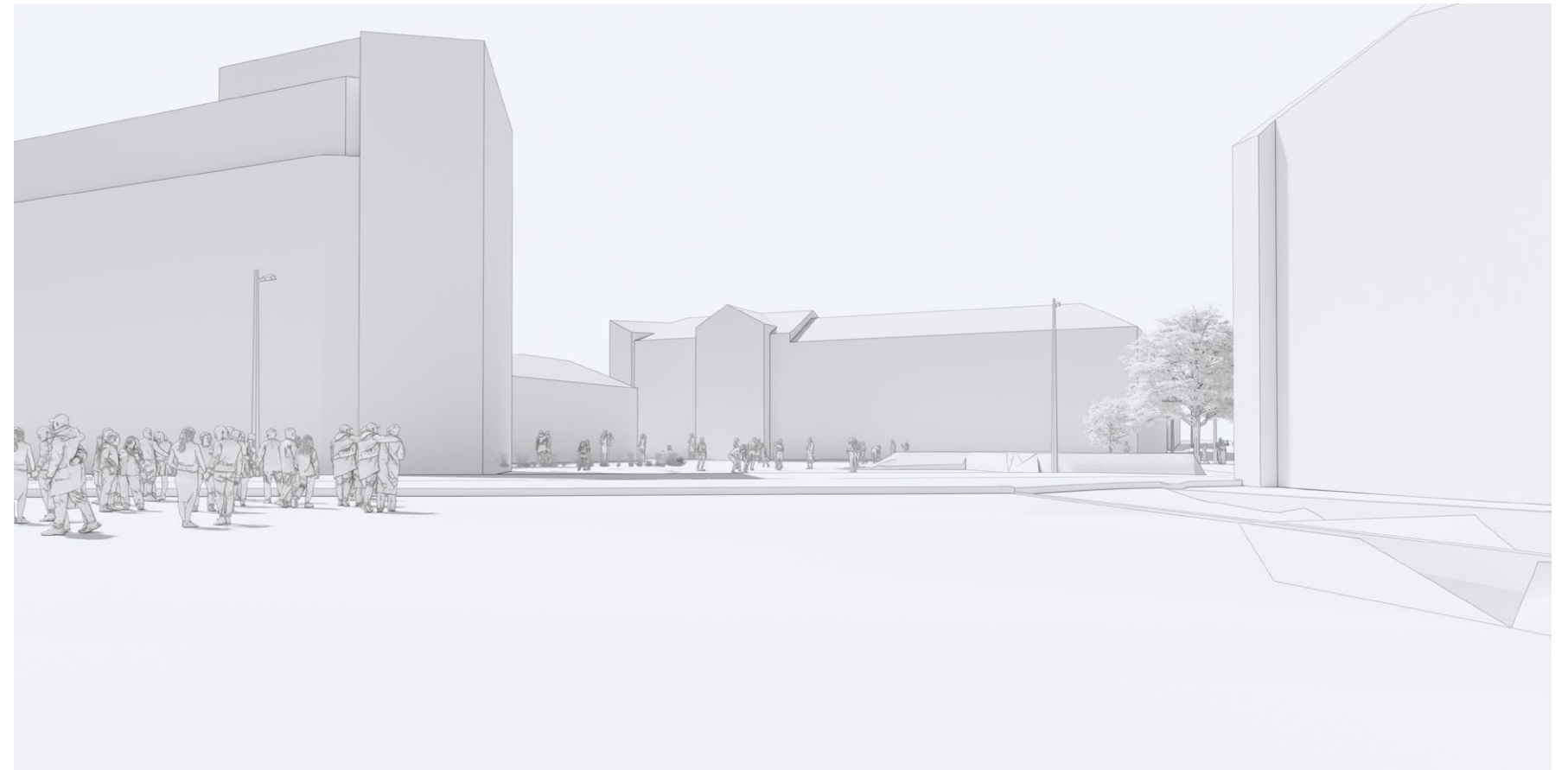


1: Nærvirkning fra nord mot Havneparken - eksisterende situasjon

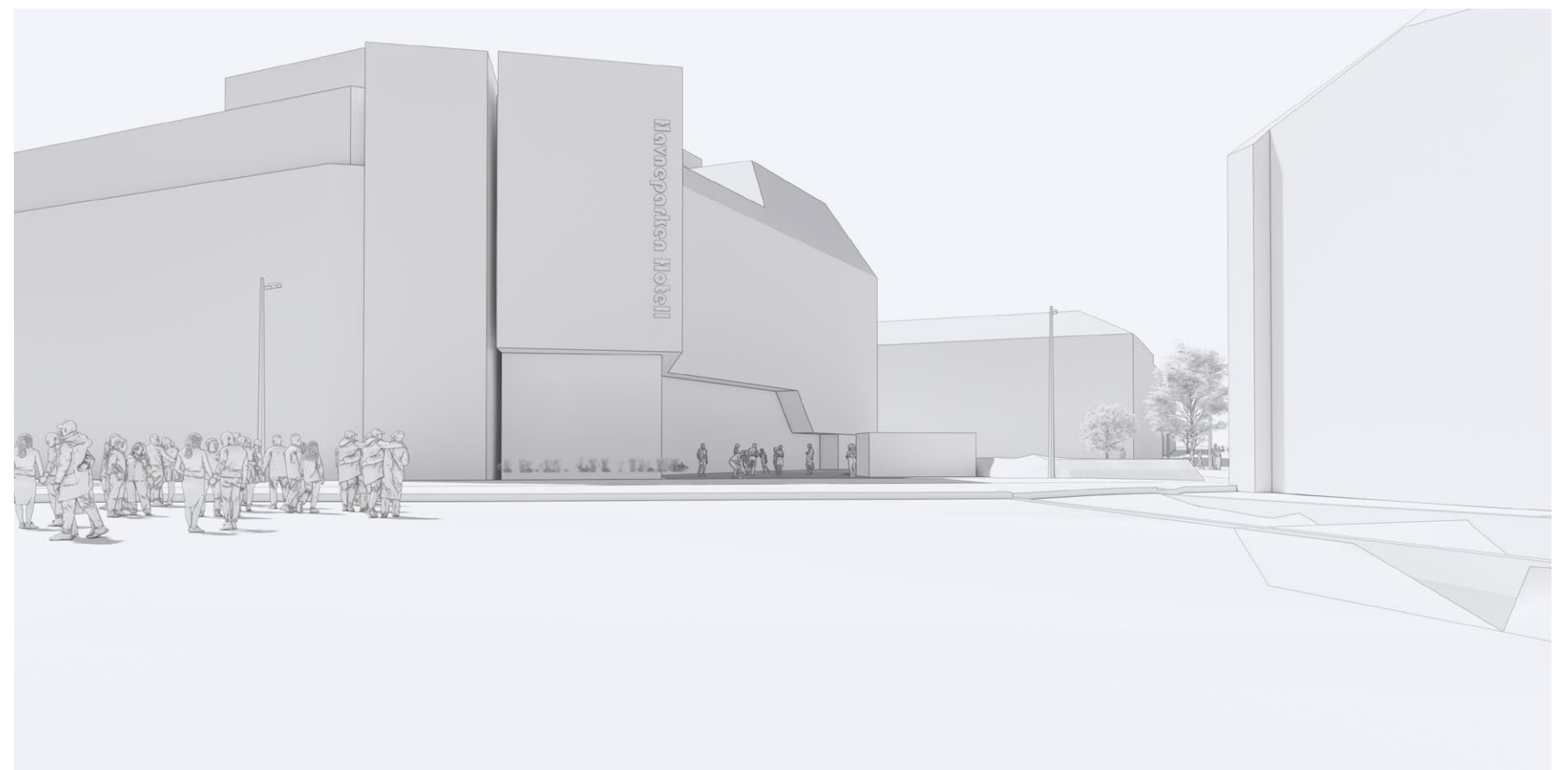


1: Nærvirkning fra nord mot Havneparken - planforslag

04.2. Nærvirkning fra Havneterminalen

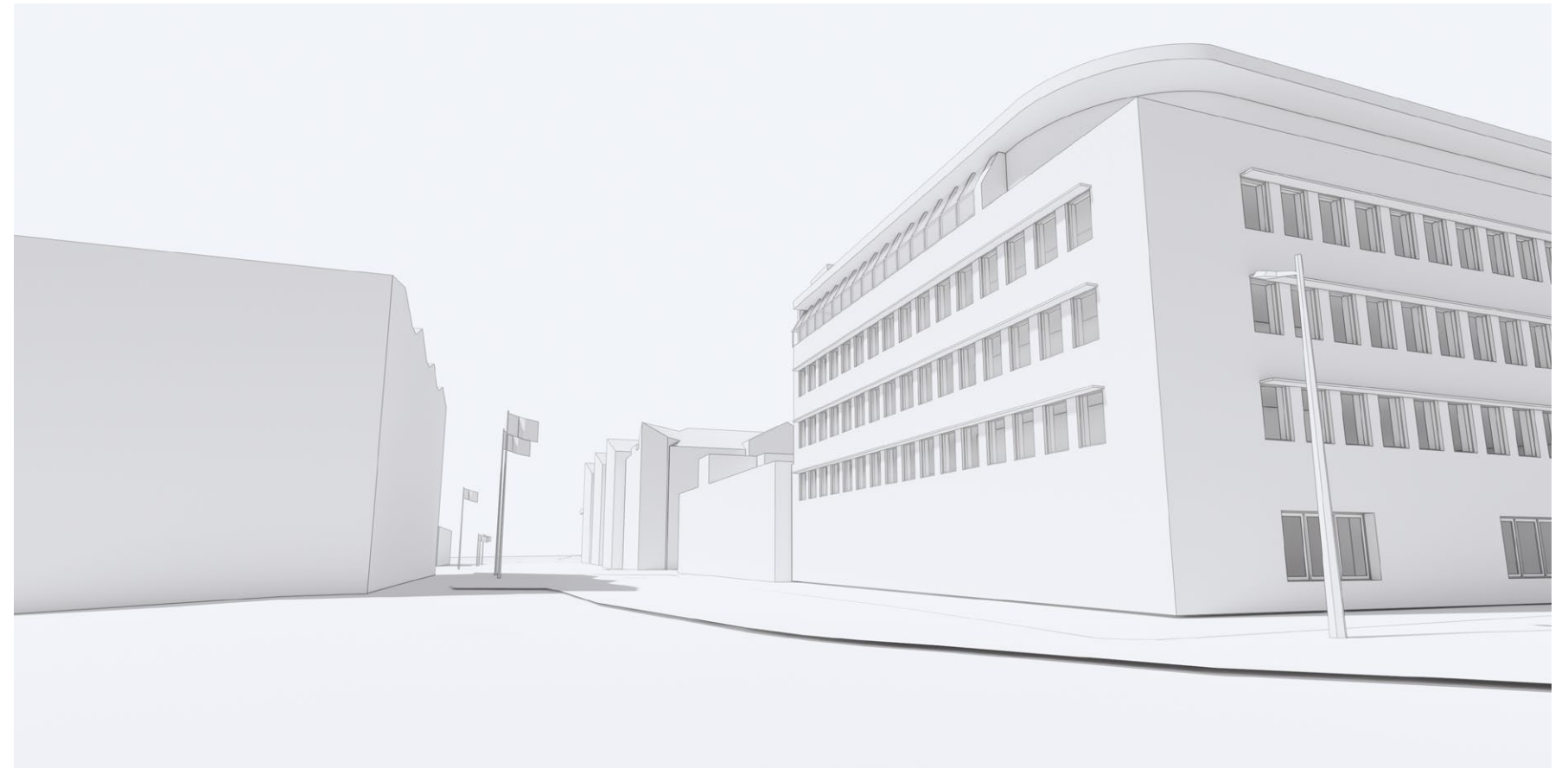


1: Nærvirkning fra Havneterminalen - eksisterende situasjon



1: Nærvirkning fra Havneterminalen - planforslag

04.2. Nærvirkning Avisgata sett fra Thon Hotell

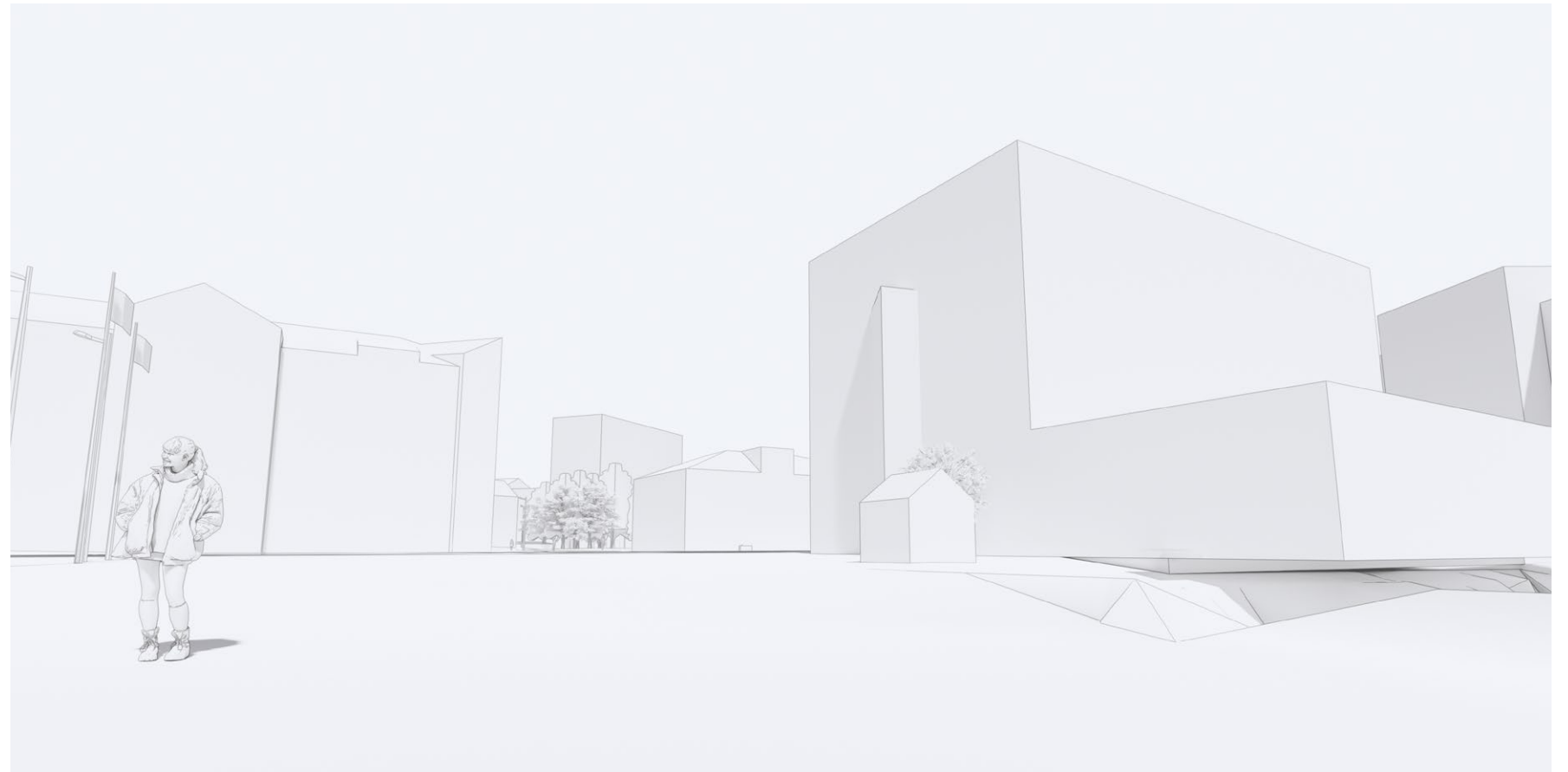


3: Nærvirkning Avisgata sett fra Thon Hotell - eksisterende situasjon

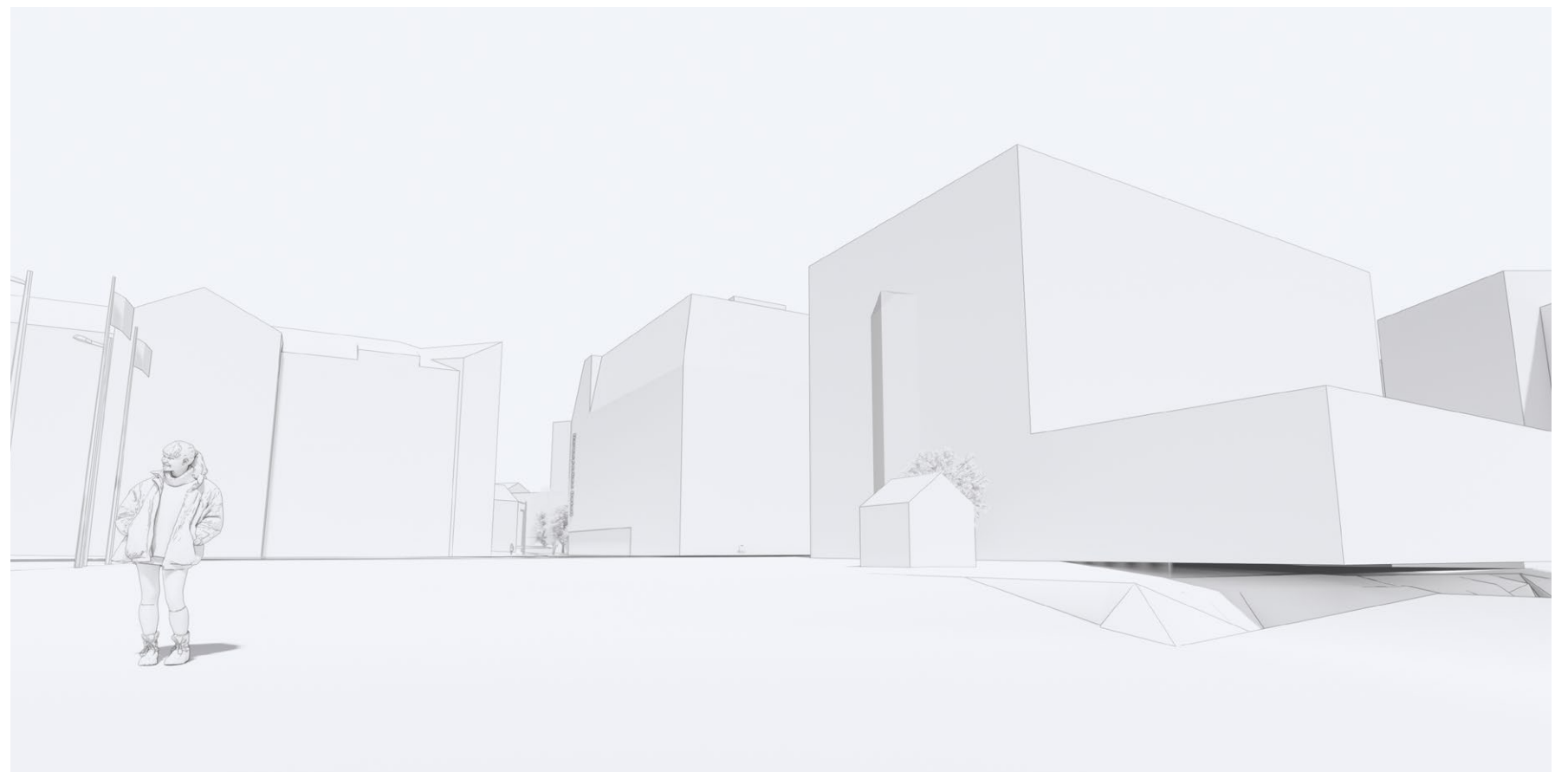


3: Nærvirkning Avisgata sett fra Thon Hotell - planforslag

04.2. Nærvirkning Avisgata sett fra sør

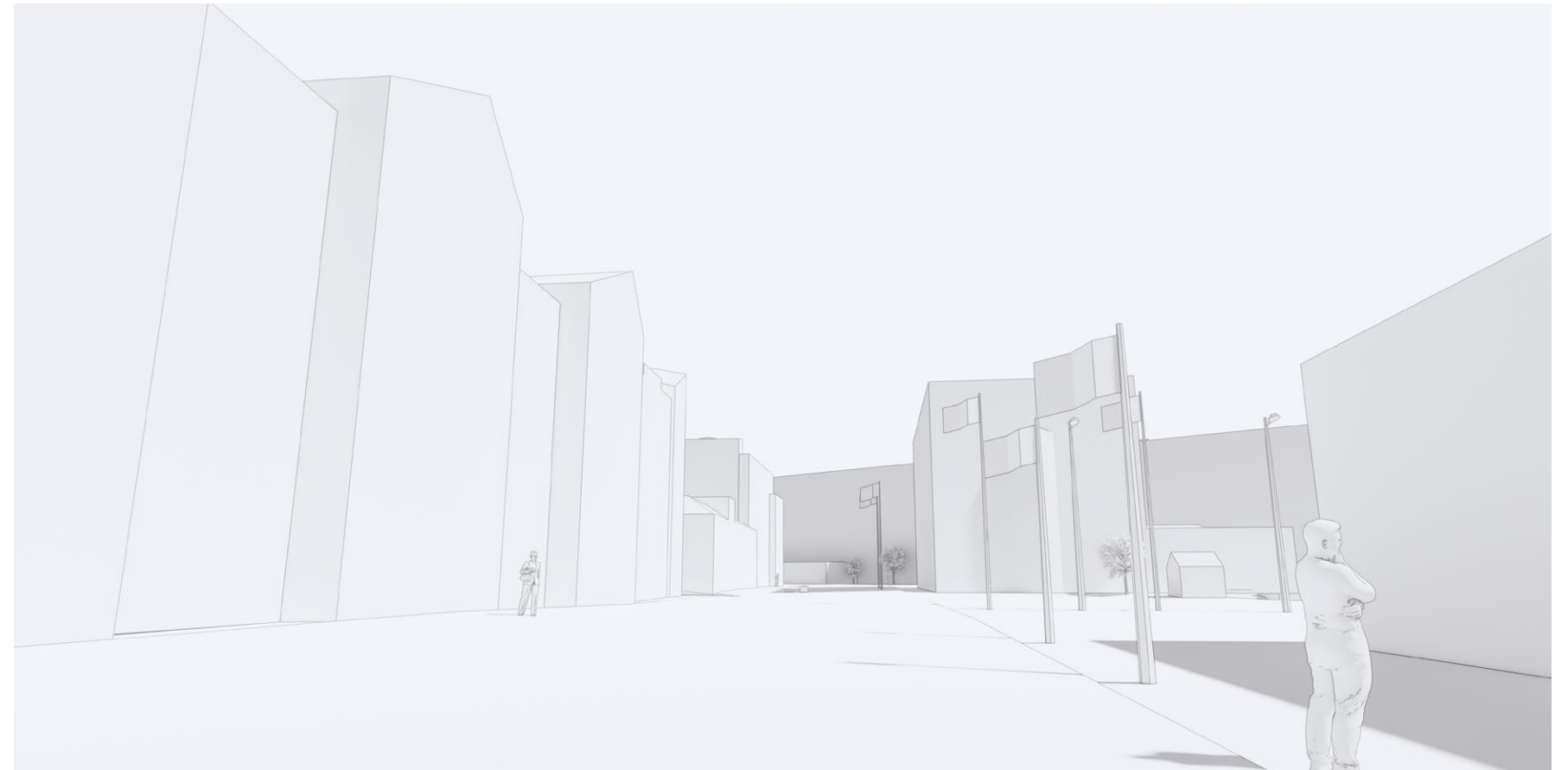


4: Nærvirkning Avisgata sett fra sør- eksisterende situasjon

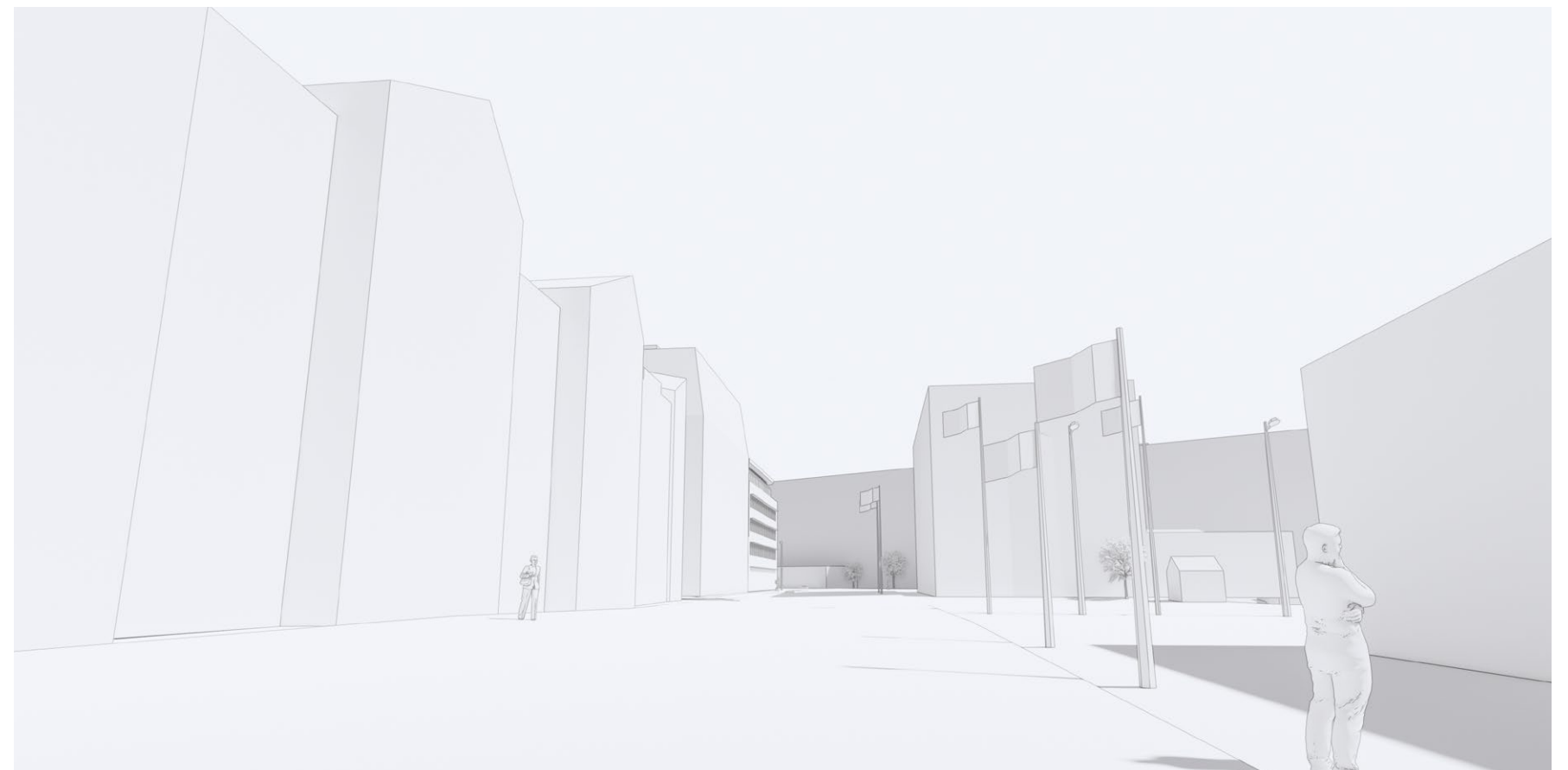


4: Nærvirkning Avisgata sett fra sør - planforslag

04.2. Nærvirkning Avisgata sett mot Thon Hotell

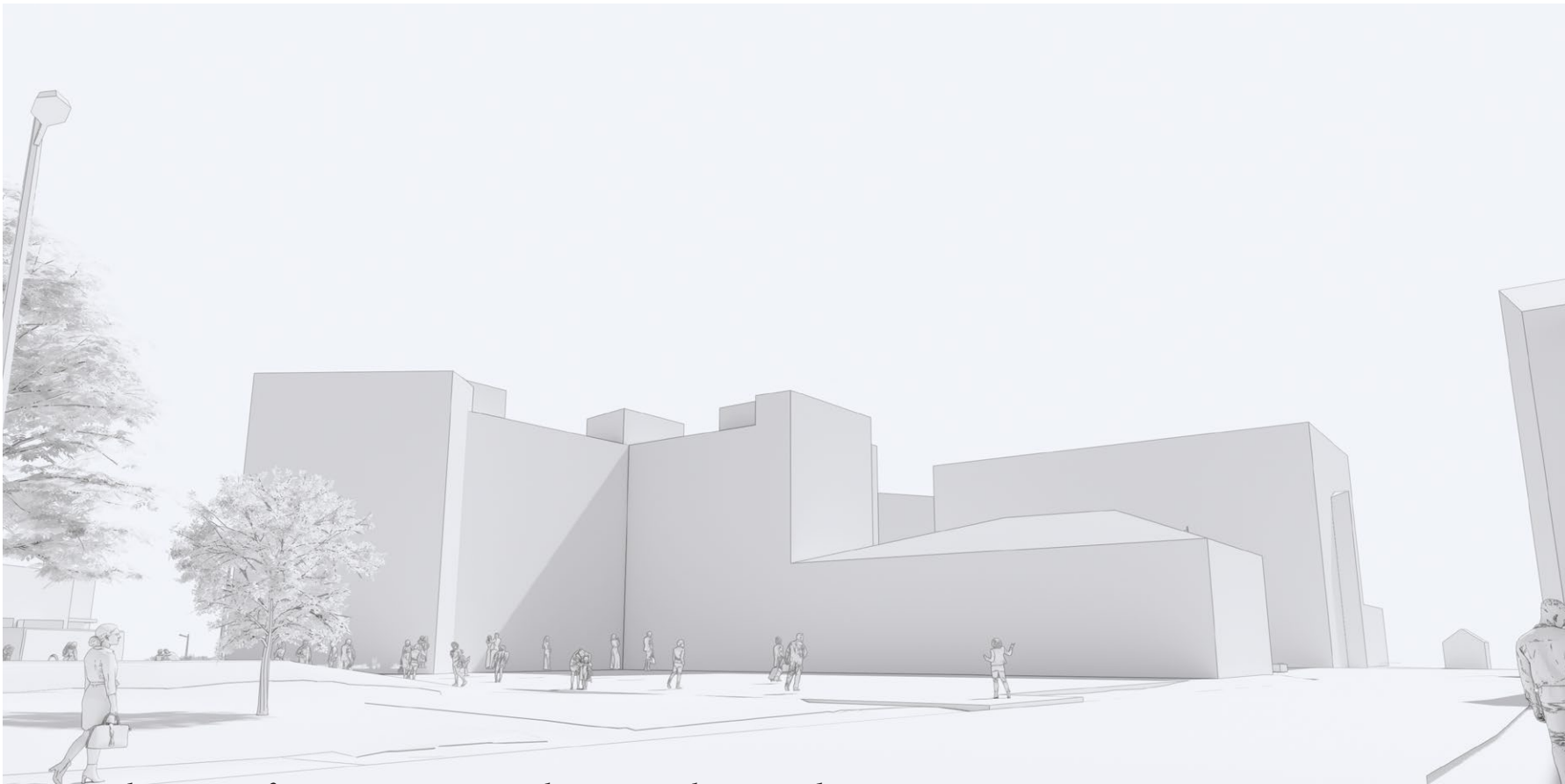


5: Nærvirkning Avisgata sett mot THon Hotell - eksisterende situasjon

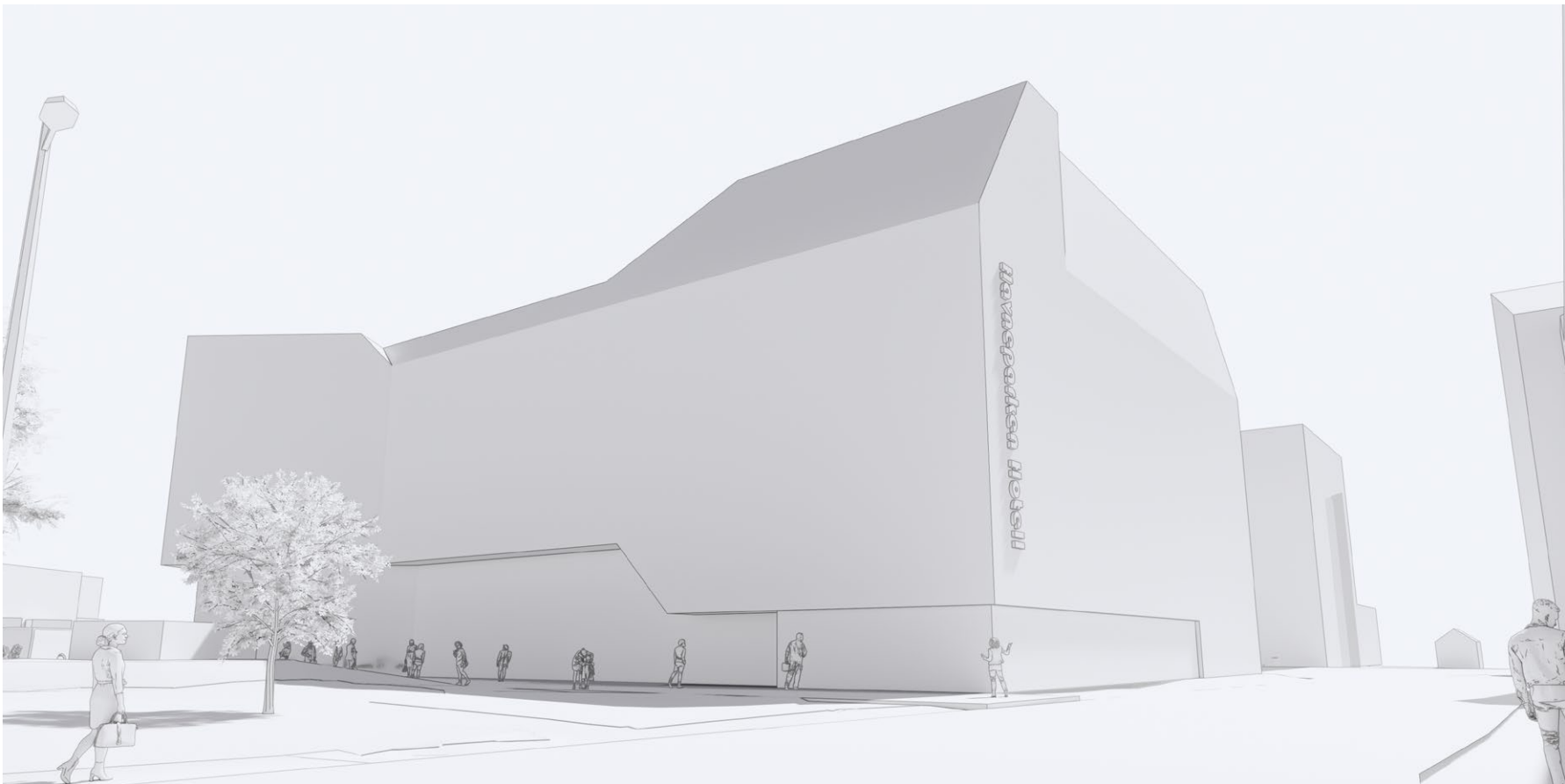


5: Nærvirkning Avisgata sett mot THon Hotell - planforslag

04.2. Nærvirkning sett fra Sjøgata / O.J. Kaarbøs gate



6: Nærvirkning sett fra Sjøgata / O.J. Kaarbøs gate - eksisterende situasjon



6: Nærvirkning sett fra Sjøgata / O.J. Kaarbøs gate - planforslag

04.3. Perspektiver med materialitet - kameravinkler



04.3. 1. Fra Havneparken / Fiskergata sommerstid



04.3. 1. Fra Havneparken / Fiskergata vinterstid



04.3. 2. Fra Sjøgata vinterstid



04.3. 3. Gatetun sett fra Sjøgata



04.3. 4. Sett fra Fiskergata



04.3. 5. Sett fra Havneterminalen



04.3. 6. Sett fra Avisgata



04.4. Prinsipp for skilting

Illustrasjonen er ikke oppdatert for å vise at Avisgata 4 rives

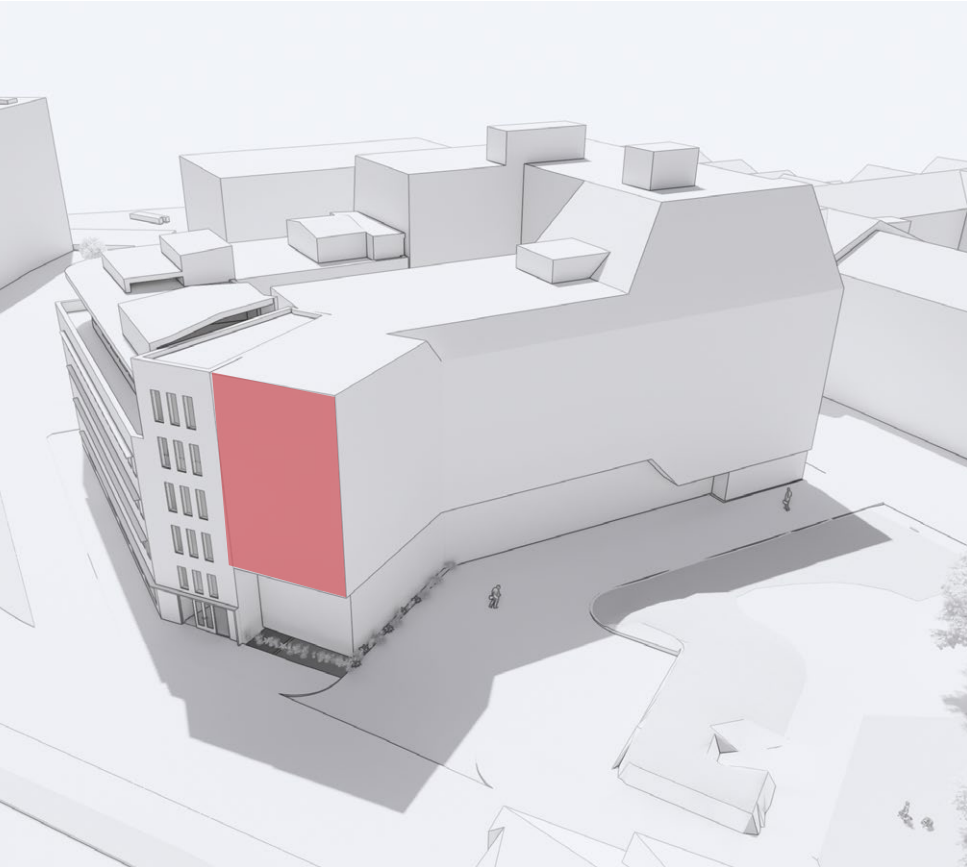


Eksempel på skilting på vegg mot Sjøgata, dagtid, uten bakgrunnsbelysning

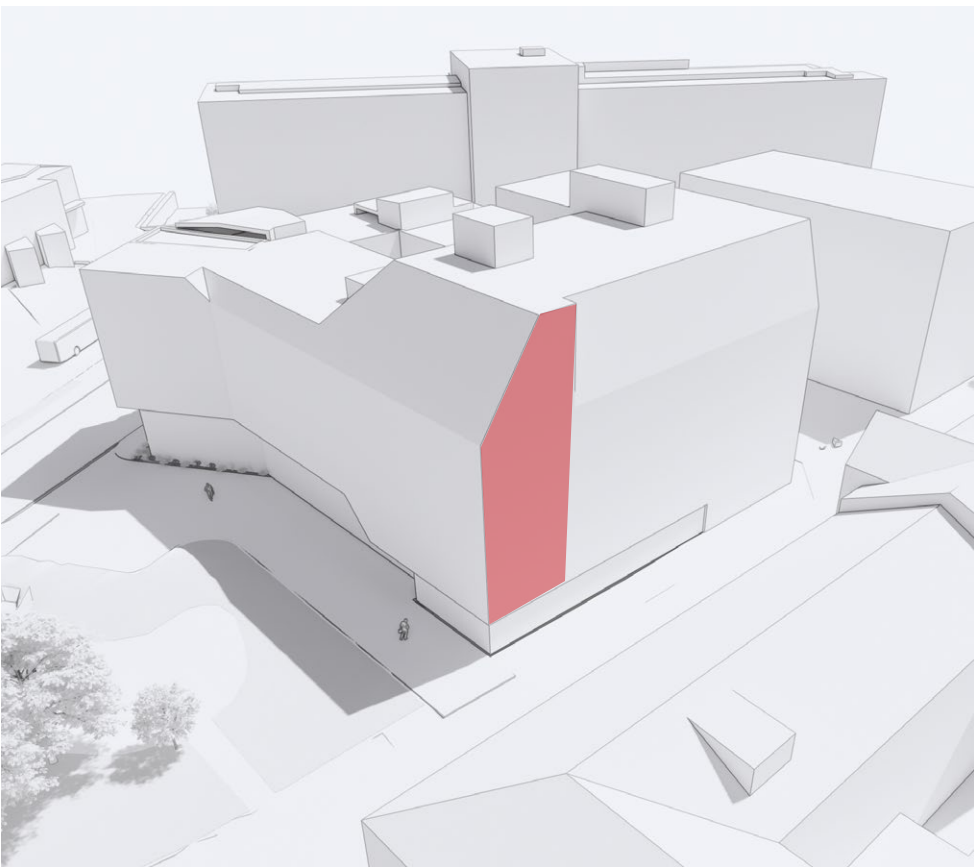
Illustrasjonen er ikke oppdatert for å vise at Avisgata 4 rives



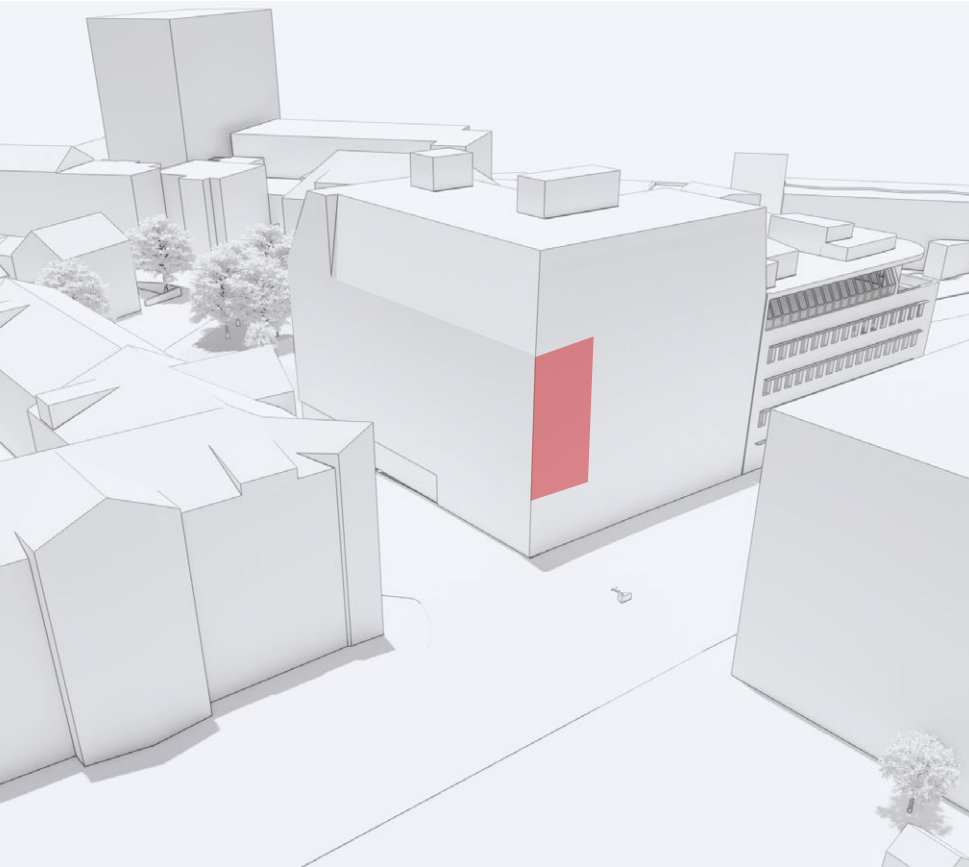
Eksempel på skilting på vegg mot Sjøgata, ettermiddag / kveld, med bakgrunnsbelysning



Mulig plassering av skilt på vegg mot Fiskergata



Mulig plassering av skilt på vegg mot Sjøgata



Mulig plassering av skilt på vegg mot Avisgata

**oslo.
works**