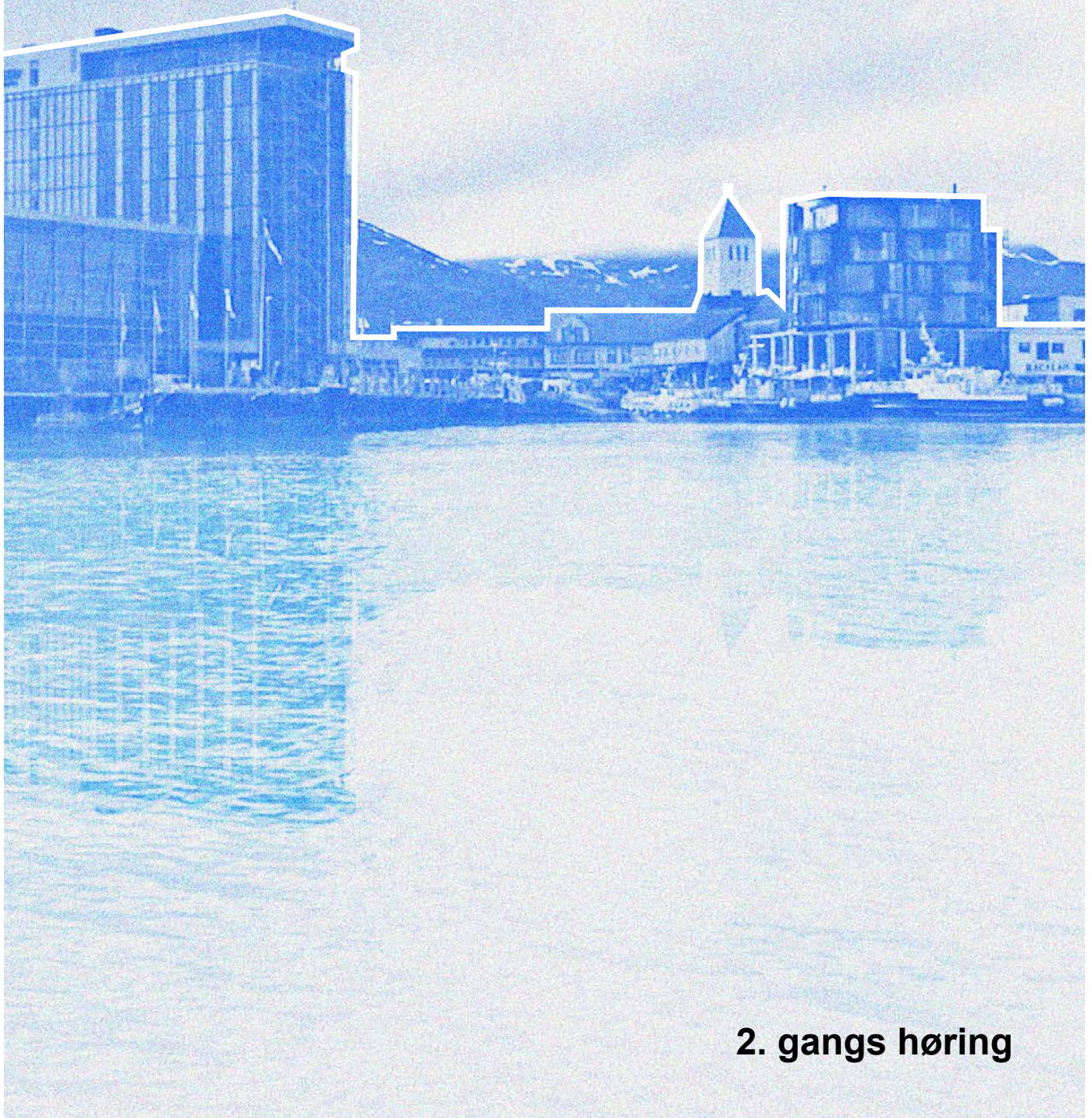


KONSEKVENsutREDNING BYGGEHØYDER I KOMMUNEDELPLAN SVOLVÆR



2. gangs høring

BAKGRUNN

Kommunedelplanen for Svolvær angir hovedtrekkene i arealdisponeringen innenfor planområdet, herunder hvilke rammer som gjelder og hensyn som må ivaretas ved disponering av disse arealene. Konsekvensutredningene av foreslåtte endringer i arealdisponeringen og for byggehøydenes utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for planen. Konsekvensutredningene er oppdelt i to dokumenter, ett for endringer i arealformål som forelå ved 1. gangs høring og dette dokumentet som gjelder planens vurderinger av byggehøyder.

En viktig hensikt med konsekvensutredningen av byggehøyder er å synliggjøre hvilke muligheter og konsekvenser en utvikling i tråd med de ulike alternativene vil gi. Konsekvensutredningen foreslår også tiltak for å avbøte negative virkninger av alternativene og hva som må avklares nærmere ved detaljregulering.

Metode

Konsekvensutredningen inneholder vurderinger av ulike byggehøyder sammenlignet med å ikke gjennomføre noe (0-alternativet). Når de ulike alternativene vurderes med 0-alternativet vil det innenfor angitte fagtema fremkomme om det medfører positiv, noe positiv, nøytral, noe negativ eller negativ konsekvens. Er alternativet mer fordelaktig enn 0-alternativet er konsekvensen positiv eller noe positiv, og motsatt. Er virkningene lik så er konsekvensen nøytral.

Negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Nøytral (0)	Noe positiv konsekvens	Positiv konsekvens
--------------------	------------------------	-------------	------------------------	--------------------

0-alternativet er basert på nåværende situasjon inkludert allerede vedtatte rammer som med høy sannsynlighet vil realiseres innenfor de enkelte områdene. Vedtatte rammer vil være i form av nyere detaljreguleringer. Undersøkelsene og utredningene vurderer muligheter, verdi-, omfangs- og konsekvensgrad av de ulike alternativene sammenlignet med 0-alternativet. Konsekvensutredningen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger av alternativene. Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser av tiltaket skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

Selv om det ikke er vanlig på kommuneplannivå, er det utarbeidet illustrasjoner av de forskjellige utbyggingsvolumene som vurderes i konsekvensutredningen. Formålet med illustrasjonene er å gi et inntrykk av volum, høyder, visuelle virkninger og hvilke føringer som skal legges for videre detaljplanlegging. Illustrasjonene forsøker ikke å vise hvordan bebyggelsens form, arkitektur eller materialitet vil fremstå. Dette er forhold som må belyses gjennom videre planlegging.

For områdene i planen hvor det er utredet høyhus med inntil 15 etasjer er det foretatt en vurdering av alternative byggehøyder på 7 og 11 etasjer. Dette innebærer en vurdering av utviklingen i Svolvær uten høyhus, i tillegg til alternativene med 15 etasjer. For å sikre et best mulig vurderingsgrunnlag, er de ulike alternativene fastsatt til en definert kotehøyde. Alternativene med 15 etasjer er satt til kote 55. Dette tilsvarer etasjehøyder på 3,4 meter når 1. etasje starter på kote 4. Alternativene med 11 etasjer har en kotehøyde på 40 meter og for alternativene med 7 etasjer er kotehøyden 28 meter. I konsekvensutredningen har dette gitt like etasjehøyder mellom de ulike alternativene og dermed et likt vurderingsgrunnlag.

VERDIVURDERING

Konsekvensutredningen har foretatt en vurdering av hvor stor verdi de ulike temaene som vurderes har for de ulike områdene som utredes. De ulike temaene har fått en verdivurdering etter følgende skala: A. Tema med stor betydning B. Tema med moderat betydning C. Tema med mindre betydning. Bakgrunnen for å gi de ulike temaene en verdi er for å vurdere hvor stor betydning og konsekvens de ulike byggehøydene har for hvert av de enkelte temaene som utredes.

Vurderingstema

Konsekvensutredningen omfatter en vurdering av temaene bylandskap og bystruktur, siktlinjer og visuell kontakt med landskapet, kulturminner og sol- og skyggevirksomheter. De ulike alternativene i konsekvensutredningen vurderes også etter hvor stor måloppnåelse de har for overordnede mål i planen. Kapittel 2.3 i planbeskrivelsen angir målene for planperioden. Det er en viktig relevans for at planforslagets skal oppnå planens overordnede mål. En nærmere oversikt over hvordan de ulike temaene er vurdert følger under.

Bylandskap og bystruktur

Under bylandskap vurderes særlig skala og hvordan bebyggelsen forholder seg til det naturgitte og skapte terrenget i Svolvær, både gjennom nær- og fjernvirkninger. Under bystruktur vurderes særlig hvordan bygninger og infrastruktur sammen danner et mønster, og hvordan bygninger og byrom samspiller for å lage rammer for bymessig aktivitet.

Vurdering:

- Hvordan påvirkes bylandskapet?
- Hvordan påvirkes bystrukturen?
- Hvordan påvirkes Svolværs karakter og identitet?

Mål:

- Bærekraftig og helhetlig arealbruk, effektiv arealutnyttelse
- Fortetting med kvalitet og samfunnsøkonomiske gevinster
- En aktiv og levende by for alle

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet

Under siktlinjer vurderes påvirkningen av viktige siktlinjer og særlig sikt til ikoniske bybilder slik som Svolværgeita, Vestfjordgata, Svolvær kirke, Svolvær torg og Lille-Molla / Molldøra. Med visuell kontakt vurderes konsekvensene for det overordna landskapet og opplevelsen av det. Hvordan bebyggelsen forholder seg til og samspiller med landskapet vurderes også.

Vurdering:

- Hvordan påvirkes siktlinjene?
- Hvordan påvirkes den visuelle kontakten med landskapet og ikoniske bybilder?

Mål:

- Høy estetisk kvalitet

Sol og skygge

Under sol/skygge vurderes målepunktene 21.03 kl.15.00 og 21.06 kl. 18.00.

Vurdering:

- Hvordan påvirkes solforholdene for omgivelsene?

Mål:

- En sammenhengende grønnstruktur
- Trygge og gode nærmiljø for barn og unge

Kulturminner

Kulturminneverdi vurderes med hensyn til sjeldenhet, representativitet og formidlingsverdi / opplevelsesverdi og i hvilket omfang kulturminner eller kulturmiljø blir berørt. Svolvær kirke som er «listeført» av Riksantikvaren og Svolvær torg som er identifisert som nasjonalt viktig i NB!registrert ilegges særlig oppmerksomhet i vurderingen. De visuelle konsekvensene av byggehøyder ovenfor kulturminnene blir primært vurdert i temaet "siktlinjer og visuell kontakt med landskapet".

Vurdering:

- Hvordan påvirkes kulturminner eller kulturmiljø?

Mål:

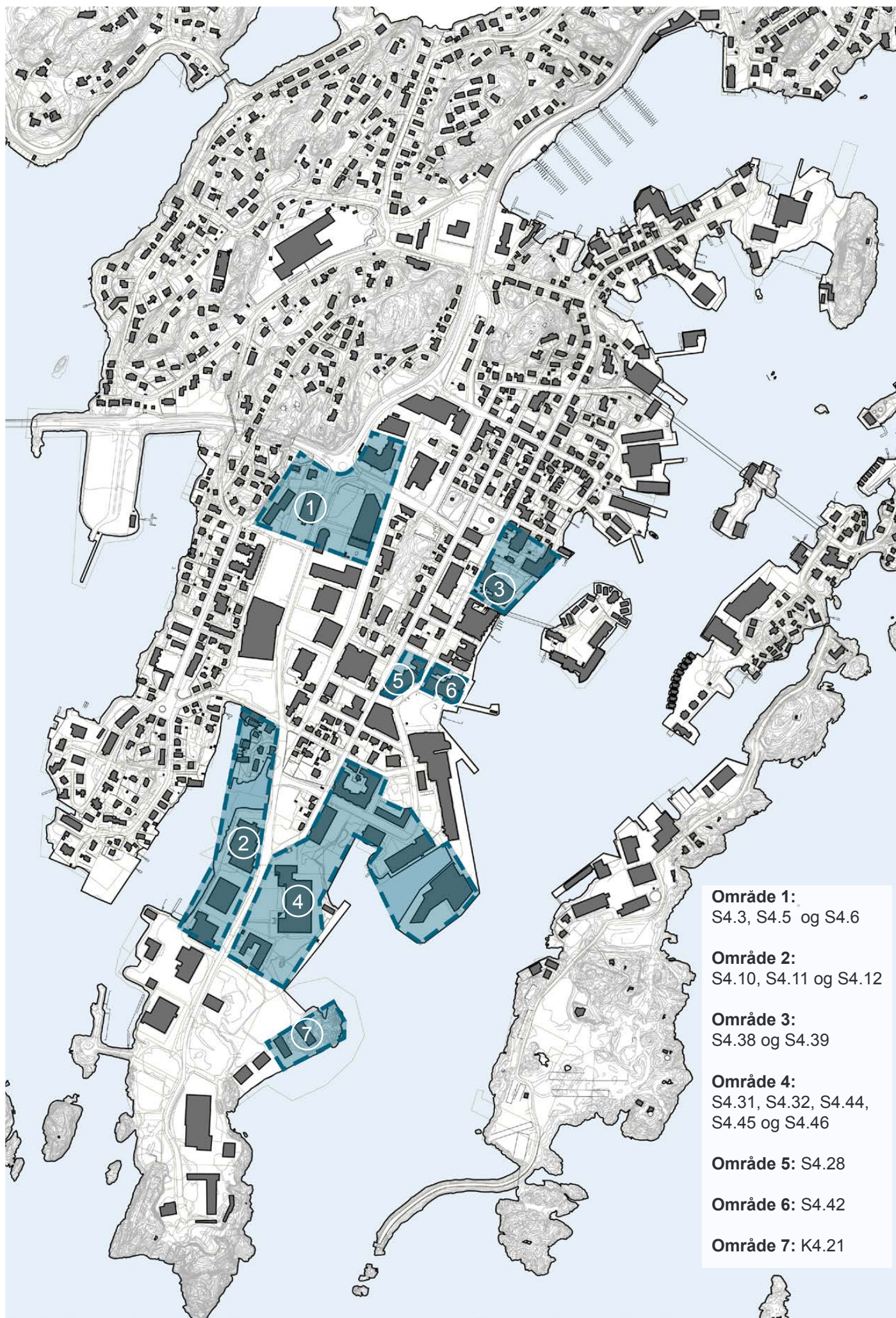
- Ei rikholdig kulturhistorie

Samlet virkning

Basert på anbefalingene for de enkelte områdene som er utredet foretas det en samlet vurdering av hvilke konsekvenser planforslaget innebærer. Det redegjøres for de samlede virkningene gjennom tekst og illustrasjoner. Innbyggerundersøkelsen for Svolvær 2019 er i denne sammenheng et viktig kunnskapsgrunnlag for å gi et mer helhetlig perspektiv på den ønskede utviklingen av planområdet. Undersøkelsen ble utført av Vågan kommune i samarbeid med Nordland Fylkeskommune og Vågan Næringsforening, i forkant av et seminar om by- og stedsutvikling i Svolvær. Innbyggerundersøkelsen fikk 392 fullførte besvarelser og innsamlet data fra 966 personer om hvordan de bruker byen, opplever den og ønsker den utviklet.

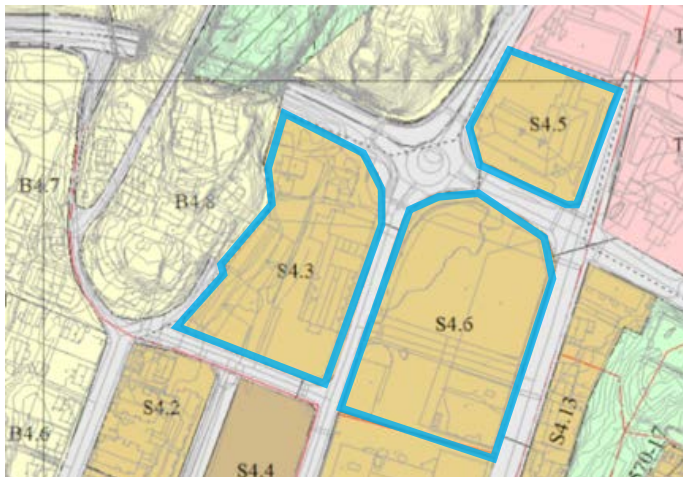


Oppsummering fra innbyggerundersøkelsen



OMRÅDE 1 (S4.3, S4.5, S4.6)

PLANKART



ILLUSTRASJONSPLAN



Plangrep

Sentrumsformålene 4.3, 4.5 og 4.6 ligger sentralt plassert ved en av de viktigste adkomstene til Svolvær. Flesteparten som kommer til Svolvær gjør det via rundkjøringen på E10 for deretter å dra videre nedover Lofotgata eller Svolværveien. Begge veiene går gjennom disse sentrumsformålene. Mange passerer også rundkjøringa for enten å dra videre øst- eller vestover. Området definerer slik et viktig førsteinntrykk av Svolvær. Det er en klar mulighet for å forsterke identiteten av området som en viktig tilkomst til Svolvær. Innenfor sentrumsområdene 4.3, 4.5 og 4.6 tillates derfor etablering av høyhus for å markere en viktig inngang til byen.

Gjeldene planer

I gjeldene kommunedelplan for Svolvær er S4.3, S4.5 og S4.6 innenfor omformingsområde C hvor det tillates høyere utnyttelse og høyde. Sone C er sammen med D vurdert å være best egnet for bebyggelse over 5 etasjer. Nytt planforslag konkretiserer og tydeliggjør de føringene som er vedtatt i gjeldene plan. Det er også i gjeldene kommunedelplan markert et område ved S4.6 til signalbygg / stor utnyttelse, nummerert som 2.

For området er det reguleringsplanene 4C Storøyvalen, 253 AMFIsentret/Valgat og 111B Saragossa som er gjeldene. Det vil være behov for utarbeidelse av nye reguleringsplaner for områdene ved utvikling av sentrumsformålene, da flere av planene er eldre og utdaterte.



Gjeldene byplan Svolvær

Dagens situasjon



KONSEKVENsutredning av område 1 (S4.3, S4.5, S4.6)

Verdivurdering av utredningstemaene

Overordnede mål: Av stor betydning for å oppnå planens mål for utviklingen til Svolvær.

Bylandskap og bystruktur: Av stor betydning da området er et viktig sentrumsområde og gir et førsteinntrykk av Svolvær sentrum.

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet: Av moderat betydning da det er visuell kontakt med Svolvær kirke og fjellene rundt, men dette er ikke blant de aller viktigste siktlinjene i Svolvær (vedlegg C).

Sol og skygge: Av mindre betydning da det ikke er særlig viktige parker eller byrom innenfor området.

Kulturminner: Av mindre betydning da det ikke er kulturminner innenfor området.

0-alternativet (dagens situasjon)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Dagens situasjon gir lav arealutnyttelse av sentrumsområdene. Ca. 6500m ² BTA sammenlagt. Mye av bebyggelsen fremstår ikke med høye estetiske kvaliteter for det som er en viktig innfartsport til Svolvær.
Bylandskap og bystruktur	A		Mye areal går til parkering og det gir en delvis fragmentert bystruktur. Bebyggelsen har en forholdsvis lik høyde og volum, sammen med resten av bebyggelsen nedover langs Lofotgata fremstår området som homogent og uten særlig høy arkitektonisk verdi.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Bebyggelsen innenfor områdene ivaretar en visuell kontakt med Svolvær kirke og fjellene rundt Svolvær. Det er likevel ingen sterk relasjon mellom bebyggelsen og landskapet.
Sol og skygge	C		Ingen endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området. Visuell kontakt med Svolvær kirke blir ivaretatt på grunn av lav byggehøyde innenfor S4.6.

15 etasjer (kote 55)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Høy arealutnyttelse av sentrumsområdene med ca. 17000m ² BTA sammenlagt. Over det dobbelte av dagens situasjon. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen og helhetsinntrykket av en viktig innfartsport i Svolvær.
Bylandskap og bystruktur	A		Ett høyhus innenfor områdene S4.3, S4.5 eller S4.6 vil være et tydelig landemerke ved en av viktig innfartsport til Svolvær.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Et høyhus inntil 15 etasjer innenfor S4.3 og S4.5 vil ikke få betydelige innvirkninger på viktige siktlinjer i byen eller den visuelle kontakten med fjellene. Høyhus innenfor S4.6 vil kunne ha negativ innvirkning på den visuelle kontakten med kirka.
Sol og skygge	C		Høyhus gir lange skyggeeffekter, mulig påvirkning på byparken og utearealer ved Aust-Lofoten vgs må undersøkes nærmere ved detaljregulering.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området. Ved høyere utnyttelse innenfor S4.6 må det tas særlig hensyn til siktlinjer / visuell kontakt med Svolvær kirke.

11 etasjer (kote 40)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Høy arealutnyttelse av sentrumsområdene med ca. 15000m ² BTA sammenlagt. Over det dobbelte av dagens situasjon. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen og helhetsinntrykket av en viktig innfartsport til Svolvær.
Bylandskap og bystruktur	A		En definert bebyggelse på inntil 11 etasjer innenfor områdene S4.3, S4.5 eller S4.6 vil tydeligere definere en av Svolvær sine viktigste innfartsporter enn dagens situasjon. Høyden vil likevel ikke være et tydelig landemerke for området.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Bebyggelse med inntil 11 etasjer innenfor S4.3 og S4.5 vil ikke få betydelige innvirkninger på viktige siktlinjer i byen eller den visuelle kontakten med fjellene. Innenfor S4.6 vil bebyggelse med inntil 11 etasjer kunne ha negativ innvirkning på den visuelle kontakten med kirka.
Sol og skygge	C		Byggehøyden gir noe lange skyggevirkninger, men berører ikke viktige byrom eller gater. Påvirkning på utearelene til Aust-Loften vgs må undersøkes nærmere.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området. Ved høyere utnyttelse innenfor S4.6 må det tas særlig hensyn til siktlinjer / visuell kontakt med Svolvær kirke.

7 etasjer (kote 28)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Høy arealutnyttelse av sentrumsområdene med ca. 13000m ² BTA sammenlagt. Det dobbelte av dagens situasjon. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen og helhetsinntrykket av en viktig innfartsport i Svolvær.
Bylandskap og bystruktur	A		Bebyggelsen vil i hovedsak forholde seg til dagens bystruktur, men med noe høyere utnyttelse og flere etasjer.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Høyden på bebyggelsen vil i liten grad bryte konturen til fjellryggene rundt Svolvær.
Sol og skygge	C		Liten endring fra dagens situasjon, men noe mer skyggevirkning.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området. Ved høyere utnyttelse innenfor S4.6 må det tas særlig hensyn til siktlinjer / visuell kontakt med Svolvær kirke.

Konklusjon

Gjeldene plan åpner for økt utnyttelse og signalbygg / høyhus innenfor sentrumsområdene S4.3, S4.5 og S4.6. Konsekvensutredningen viser at en omforming av området med høyere utnyttelse kan være med å oppnå målene i planen som gjelder bærekraftig og helhetlig arealbruk, fortetting med kvalitet og høy estetisk kvalitet. Høyhus innenfor området vil fremstå som et tydelig landemerke ved en av Svolværs viktigste innfartsporter. Ved detaljregulering må estetikk og arkitektonisk uttrykk vurderes nærmere, samt utforming og hvilke funksjoner som skal inngå i området.

Område 1 sett fra gang- og sykkelveien / E10 ved bensinstasjonene



7 etasjer (kote 28)



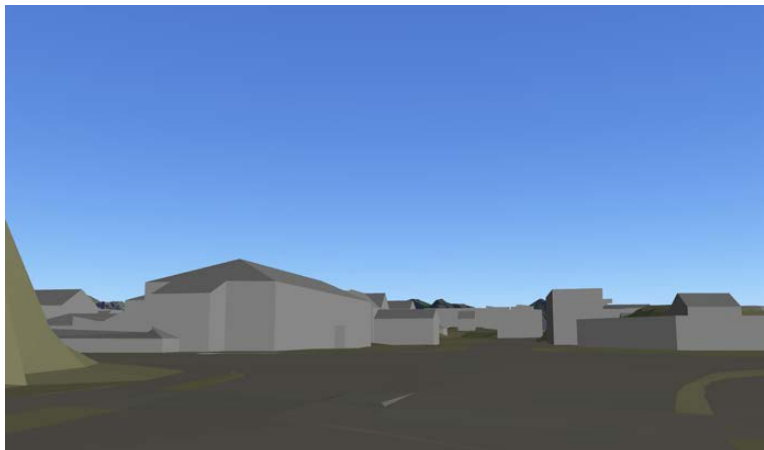
11 etasjer (kote 40)



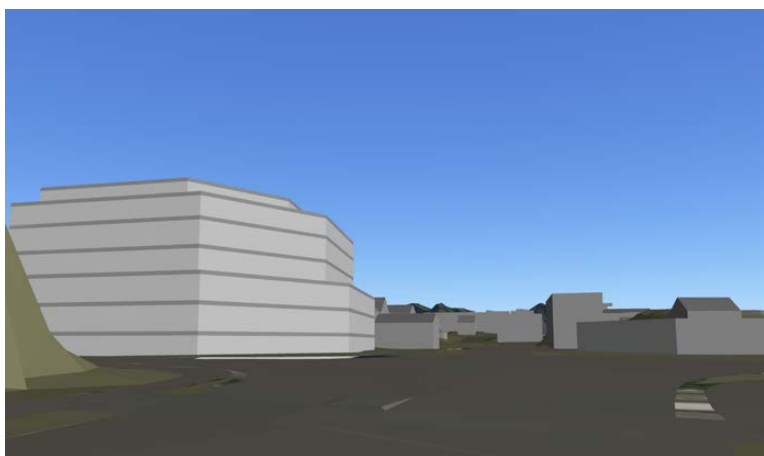
15 etasjer (kote 55)

Område 1 sett fra rundkjøringa

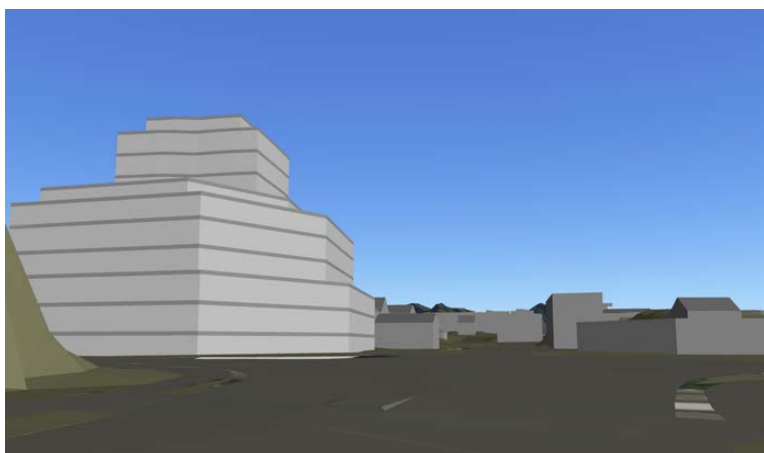
Dagens situasjon



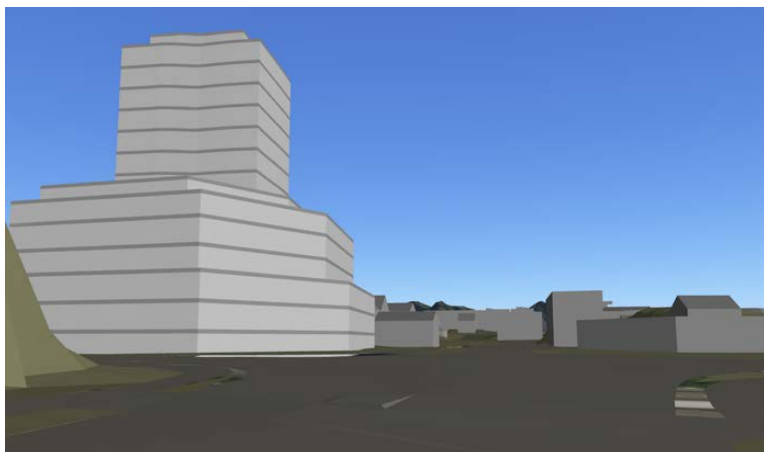
7 etasjer (kote 28)



11 etasjer (kote 40)



15 etasjer (kote 55)



Område 1 sett fra Sivert Nilsens gate



Dagens situasjon (0-alternativet)



7 etasjer (kote 28)



11 etasjer (kote 40)

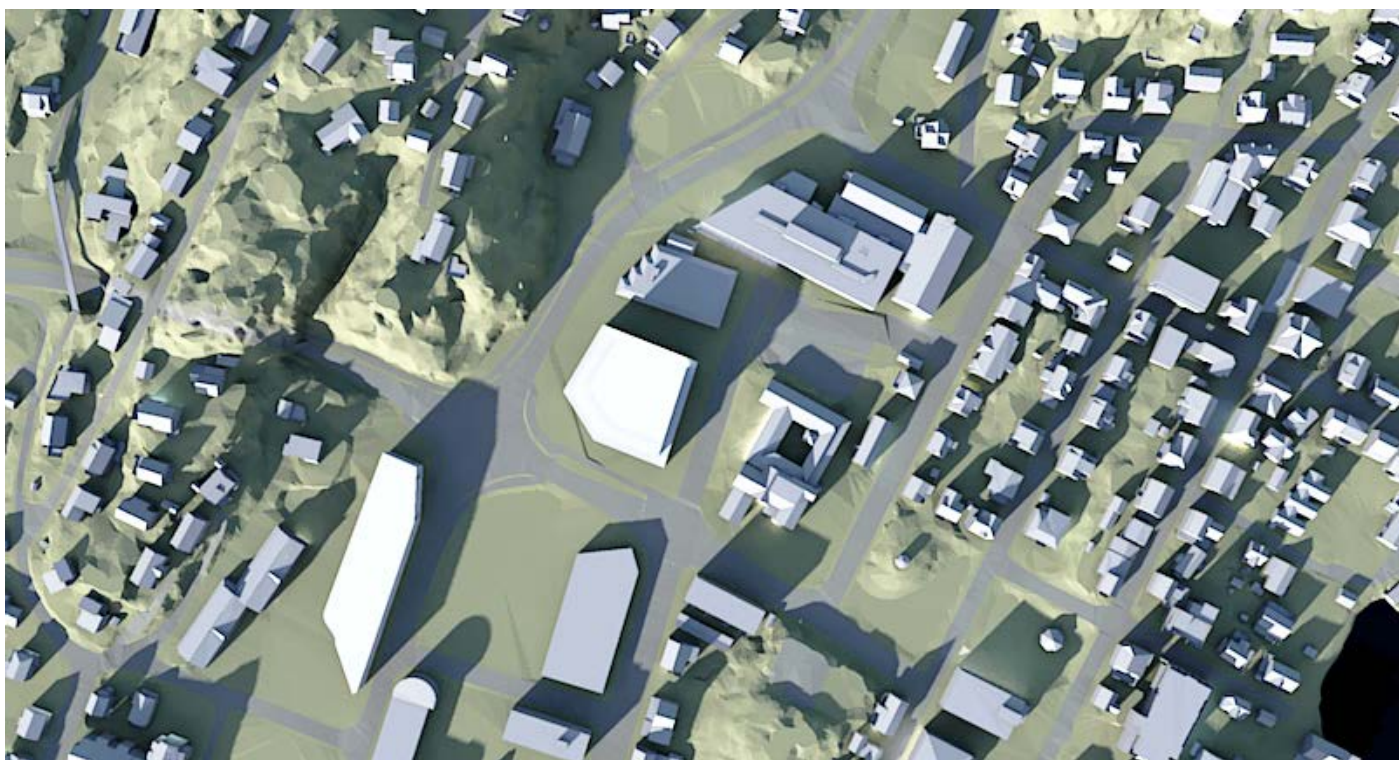


15 etasjer (kote 55)

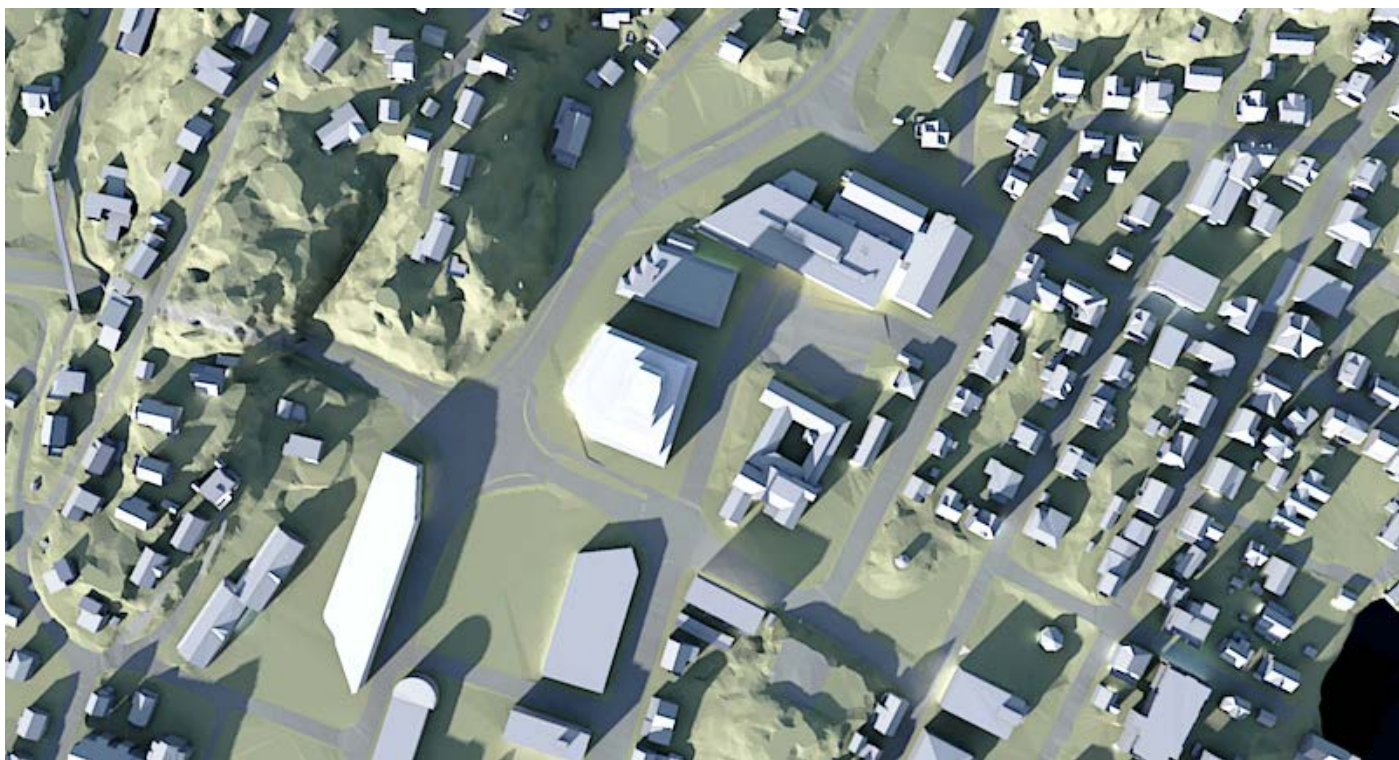
Sol- og skyggevirkninger, 21. mars



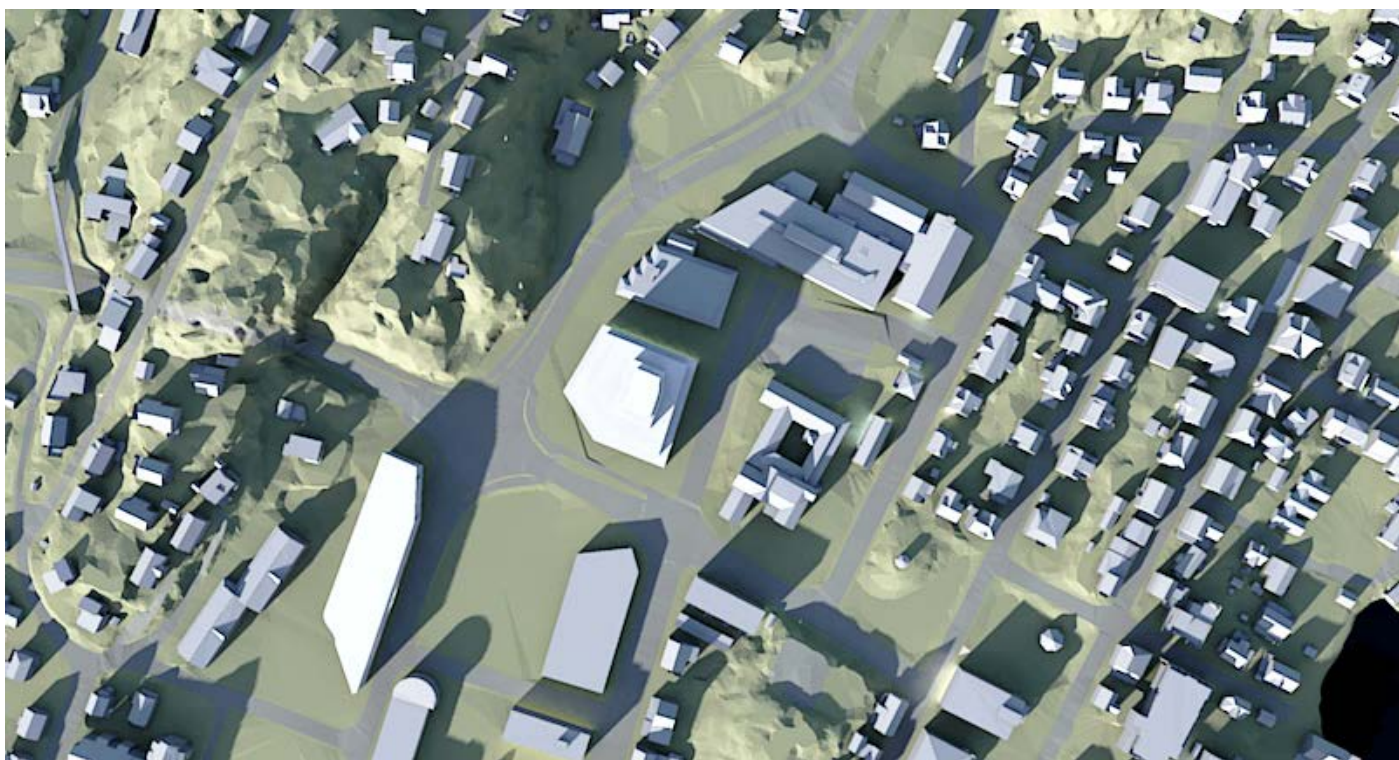
Eksisterende situasjon, 21. mars kl. 15:00



7 etasjer (kote 28), 21. mars kl. 15:00

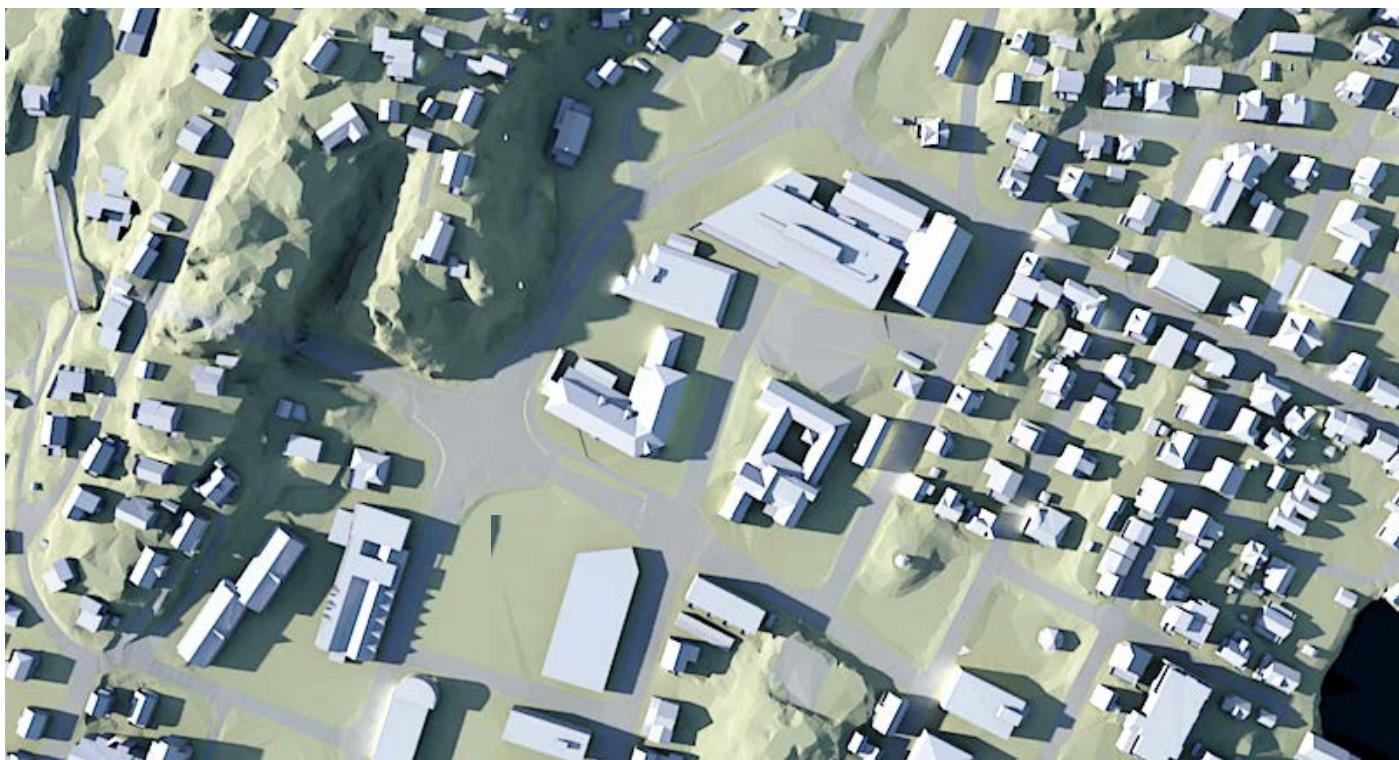


11 etasjer (kote 40), 21. mars kl. 15:00

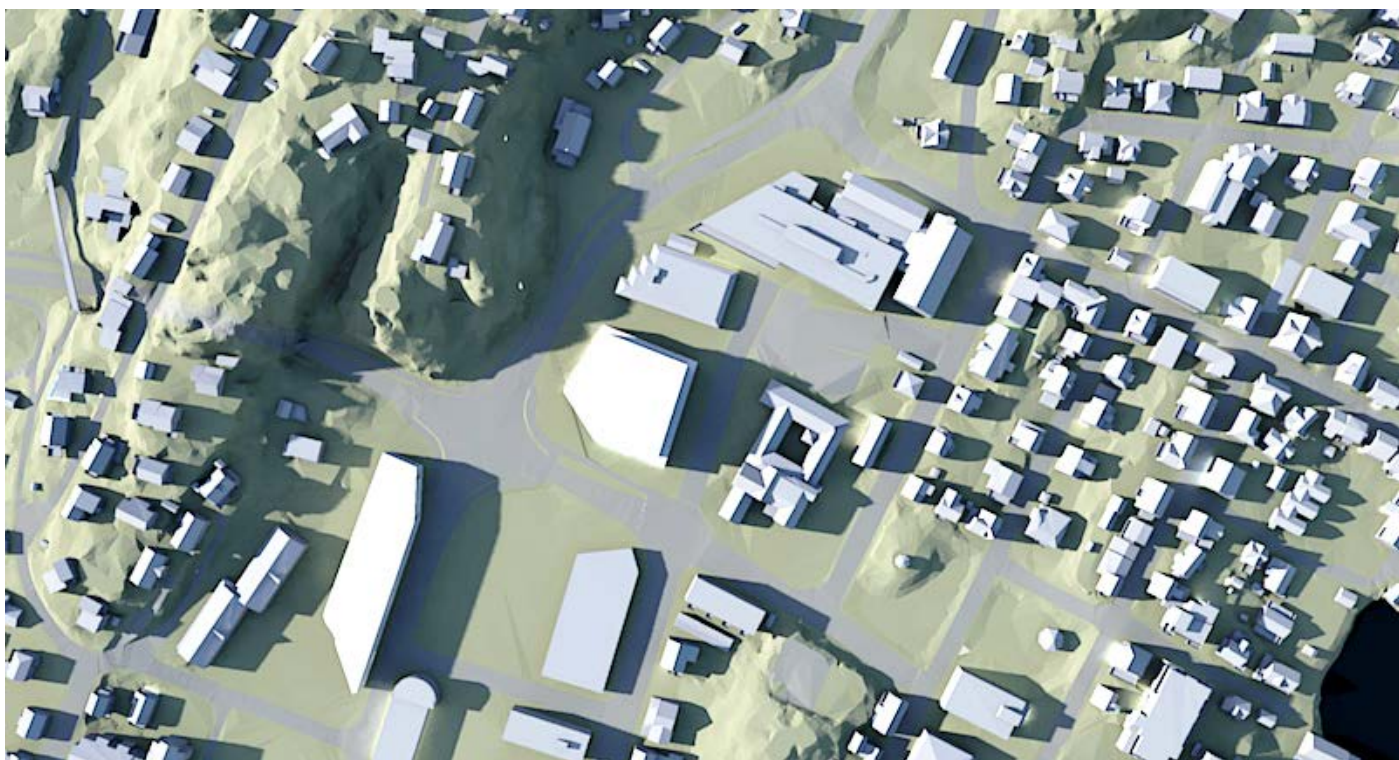


15 etasjer (kote 55), 21. mars kl. 15:00

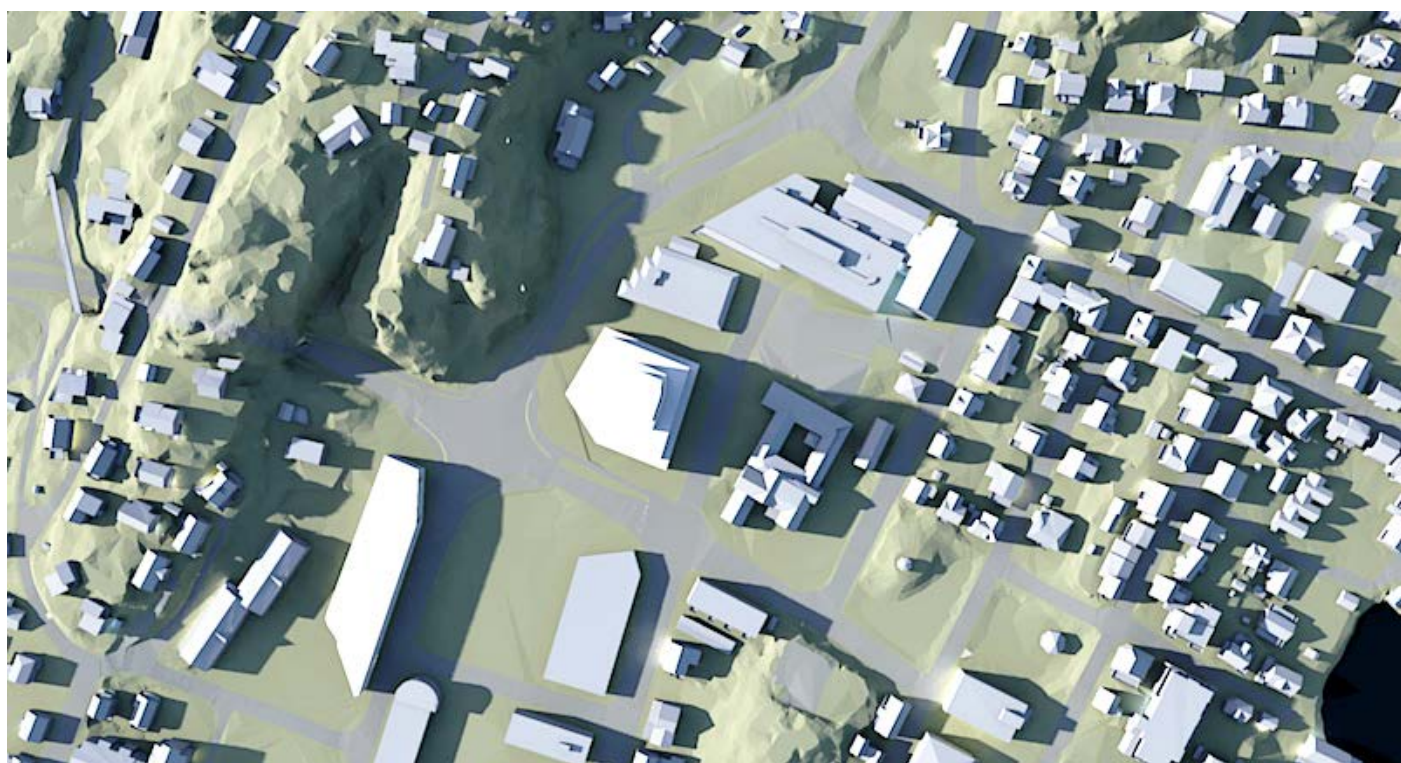
Sol- og skyggevirkninger, 21. juni



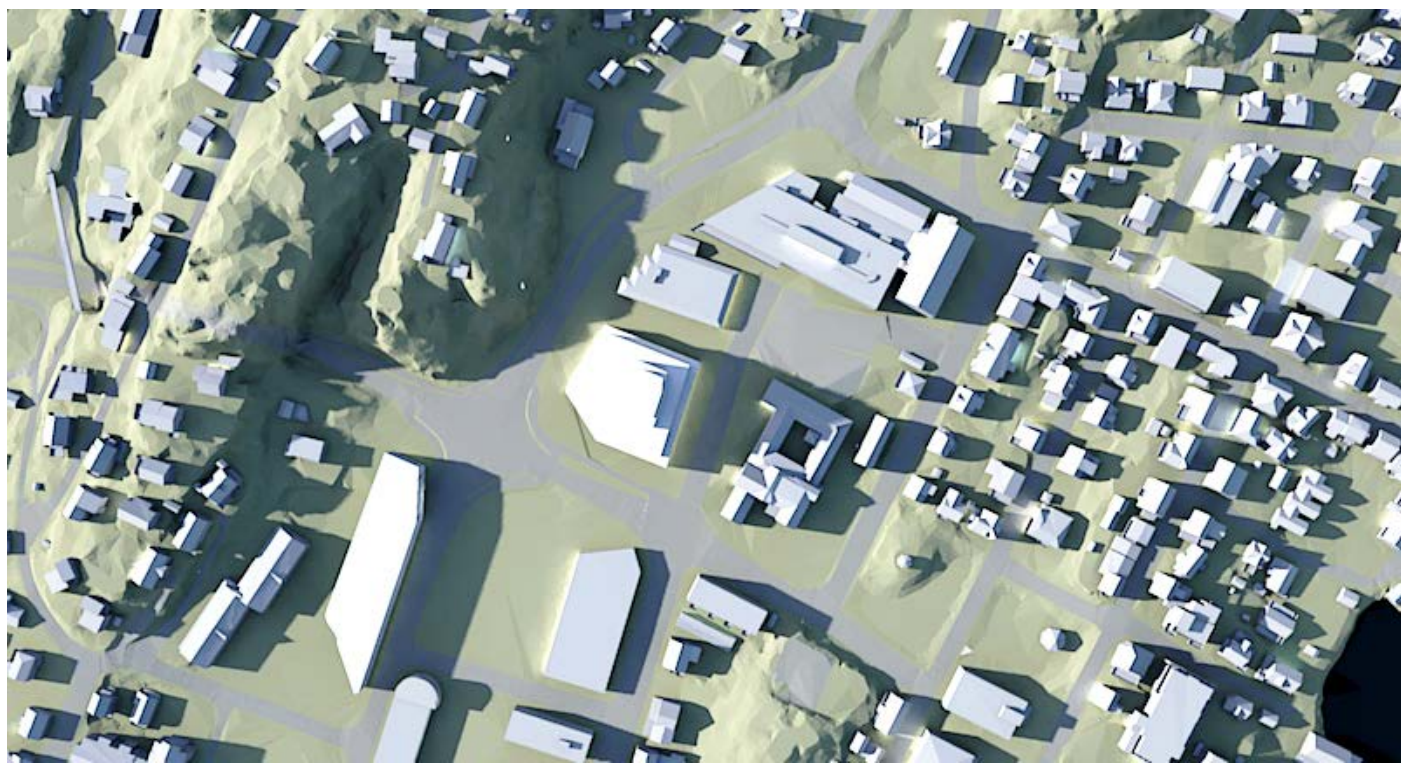
Eksisterende situasjon, 21. juni kl. 18:00



7 etasjer (kote 28), 21. juni kl. 18:00



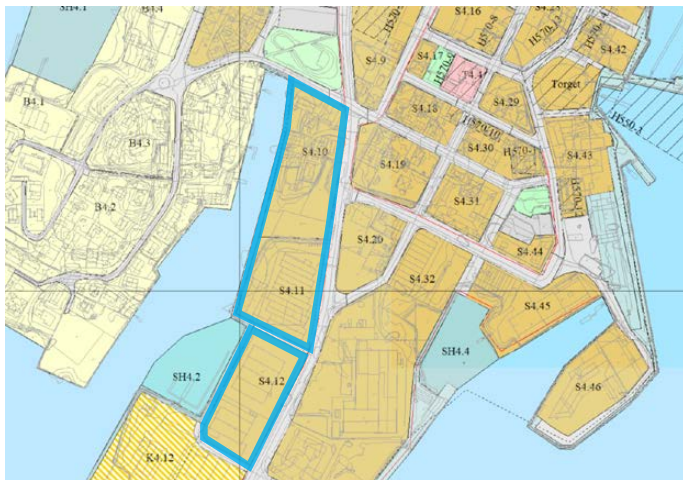
11 etasjer (kote 40), 21. juni kl. 18:00



15 etasjer (kote 55), 21. juni kl. 18:00

OMRÅDE 2 (S4.10, S4.11 og S4.12)

PLANKART



ILLUSTRASJONSPLAN



Plangrep

Vorsetøya er et viktig transformasjonsområde for Svolvær som i dag preges av flere industri- og næringsbedrifter. Planen legger til rette for at flere av disse kan flyttes til Osan syd og at Vorsetøya dermed utvikles med nye sentrumsfunksjoner, slik som boliger, kontorer, forretninger og tjenesteyting. Planen stiller krav om at området sammen med sentrum skal utvikles med en tydelig kvartalsbebyggelse. Transformasjonsområdet kan dermed utvikles med en høyere tetthet. Grepene er viktig for å bygge den kompakte byen som gir rom for at flere kan bo og arbeide sentrumsnært. Området har i liten grad vært utbygd tidligere og en høyere utnyttelse av Vorsetøya vil ikke være i konflikt med eldre bebyggelse.

Gjeldene planer

I gjeldene kommunedelplan for Svolvær er S4.10 og S4.11 innenfor omformingsområde C, mens S4.12 er innenfor omformingsområde D. Det tillates høyere utnyttelse og høyde innenfor begge omformingsområdene. Sone C og D er i gjeldene kommunedelplan vurdert å være best egnet for bebyggelse over 5 etasjer. Det er også i gjeldene kommunedelplan markert et område ved S4.11 til signalbygg / stor utnyttelse, nummerert som nr. 4. Nytt planforslag konkretiserer og tydeliggjør de føringene som er vedtatt i gjeldene plan.

For området er det reguleringsplanene 1F Hvalfangern, 1B Skjæret/Vorsetøya Nord og 1E Vorsetøya, del 1 som er gjeldene. Det vil være behov for utarbeidelse av nye reguleringsplaner for områdene ved utvikling av sentrumsformålene, da flere av planene er eldre og utdaterte (PBL § 12-4).



Gjeldene byplan Svolvær

Dagens situasjon



KONSEKVENsutredning av område 2 (S4.10, S4.11, S4.12)

Verdivurdering av utredningstemaene

Overordnede mål: Av stor betydning for å oppnå planens mål for utviklingen til Svolvær.

Bylandskap og bystruktur: Av stor betydning da området er et viktig sentrumsområde og transformasjonssområde.

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet: Av stor betydning da det er en nokså unik visuell kontakt med Svolvær kirke og fjellene rundt fra området, viktige siktlinjer (vedlegg C) er angitt innenfor området.

Sol og skygge: Av moderat betydning, Amfiparken viktigste tilgrensende byrom.

Kulturminner: Av mindre betydning da det ikke er særlig verdifulle kulturminner innenfor området.

0-alternativet (dagens situasjon)			
Utredningsteam	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Dagens situasjon gir lav arealutnyttelse av sentrumsområdene, ca. 9800m ² BTA sammenlagt. Bebyggelsen innenfor områdene er i hovedsak næringsbygg og lagerbygg med få kvaliteter som bidrar til økt byliv og høy estetisk kvalitet. Boligbebyggelsen er småhus som ikke gir økt tetthet i det som er sentrumsnære områder av Svolvær.
Bylandskap og bystruktur	A		Bystrukturen i området fremstår noe fragmentert mellom småhusbebyggelse og større lager- og næringsbygg. Kontakten med sjøen er dårlig ivaretatt.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		Fjellene rundt Svolvær er fremtredende og Svolvær kirke ligger tydelig plassert i bylandskapet.
Sol og skygge	B		Ingen endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	C		Eldre steintrapp ligger innenfor S4.10.

15 etasjer (kote 55)			
Utredningsteam	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Høyere arealutnyttelse av sentrumsområdene med ca. 34500m ² BTA sammenlagt. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen.
Bylandskap og bystruktur	A		Ny bebyggelse langs Vorsetøyveien kan redefinere gateløpet med blant annet aktive fasader. Den mentale avstanden til Vorsetøya vil kunne reduseres ved nye funksjoner langs gaten. Tilgangen og kontakten med sjøen kan styrkes med havnepromenade. Høyhus innenfor sentrumsformålene vil ha liten virkning som viktige landemerker i bystrukturen.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		Høyhus innenfor sentrumsformålene vil i noen tilfeller hindre visuell kontakt med fjellandskapet rundt Svolvær. Fra Vorsetøyveien vil ikke høyhusbebyggelse blokkere siktlinjene til Svolvær kirke eller fjellene i nord.
Sol og skygge	B		Høyhus nært Brugata vil føre til skygge på Amfiparken.
Kulturminner	C		Se 0-alternativet, steintrapp må bli ivaretatt ved videre detaljregulering.

11 etasjer (kote 40)			
Utredningsteam	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Høyere arealutnyttelse av sentrumsområdene med ca. 29000m ² BTA sammenlagt. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen.
Bylandskap og bystruktur	A		Ny bebyggelse langs Vorsetøyveien kan redefinere gateløpet med blant annet aktive fasader. Den mentale avstanden til Vorsetøya vil kunne reduseres ved nye funksjoner langs gaten. Tilgangen og kontakten med sjøen kan styrkes med utvikling av en havnepromenade.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		Byggehøyden vil i noen tilfeller hindre visuell kontakt med fjellandskapet rundt Svolvær. Fra Vorsetøyveien vil ikke bebyggelsen blokkere siktlinjene til Svolvær kirke eller fjellene i nord.
Sol og skygge	B		Bebyggelse på 11 etasjer nært Brugata vil føre til skygge på Amfiparken.
Kulturminner	C		Se 0-alternativet, steintrapp må bli ivaretatt ved videre detaljregulering.

7 etasjer (kote 28)			
Utredningsteam	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Høyere arealutnyttelse av sentrumsområdene med ca. 21000m ² BTA sammenlagt. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen.
Bylandskap og bystruktur	A		Ny bebyggelse langs Vorsetøyveien kan redefinere gateløpet med blant annet aktive fasader. Den mentale avstanden til Vorsetøya vil kunne reduseres ved nye funksjoner langs gaten. Tilgangen og kontakten med sjøen kan styrkes med havnepromenade. Høyhus innenfor sentrumsformålene har liten funksjon som landemerker i bystrukturen.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		Sammenlignet med dagens situasjon vil ikke en bebyggelse på inntil 7 etasjer medføre særlig endring av den visuelle kontakten med fjellene rundt Svolvær.
Sol og skygge	B		Bebyggelse på 7 etasjer nært Brugata vil føre til skygge på Amfiparken.
Kulturminner	C		Se 0-alternativet, steintrapp må bli ivaretatt ved videre detaljregulering.

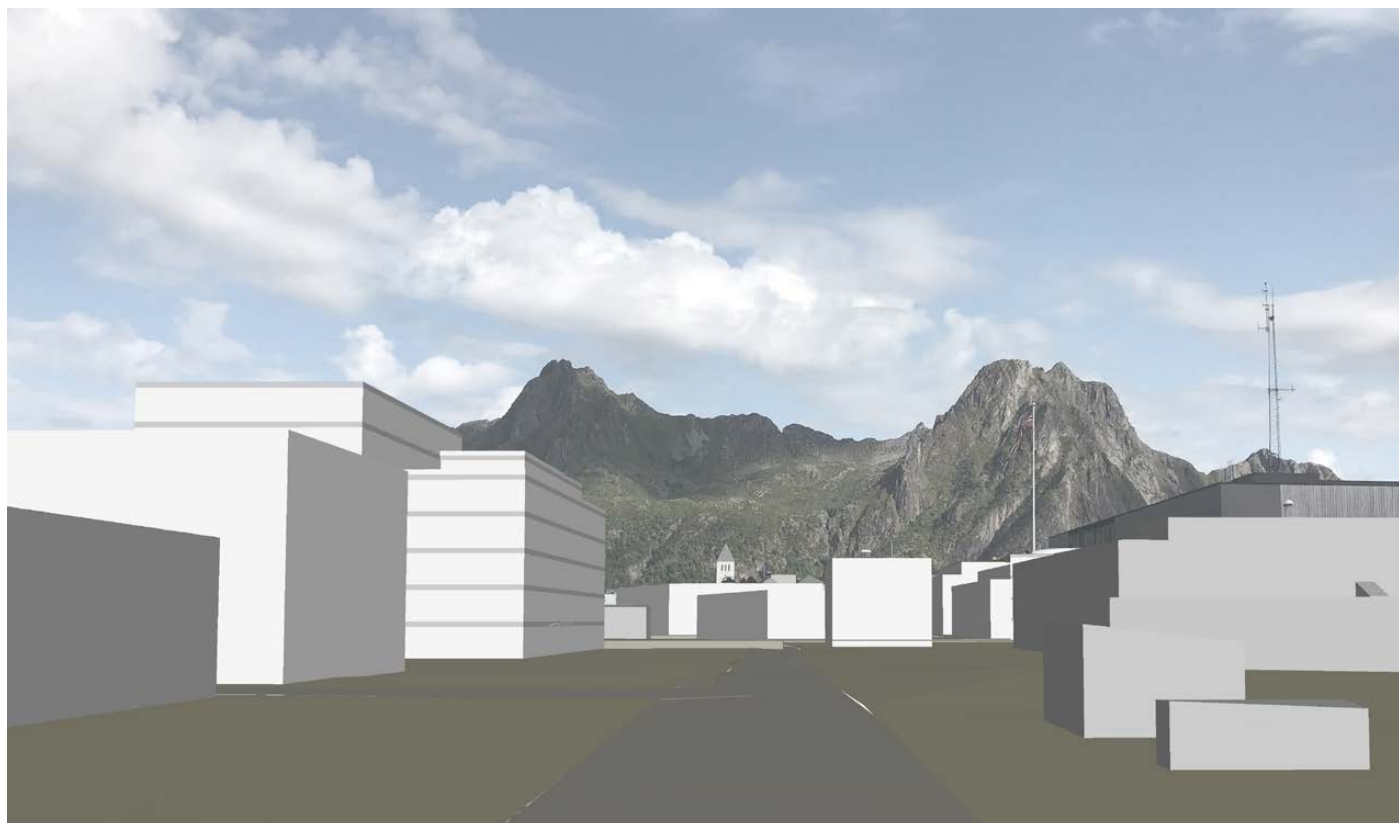
Konklusjon

Det må tas hensyn til skyggevirkninger på Amfiparken ved fastsetting av byggehøyder innenfor S4.10. Noe bebyggelse på inntil 11 etasjer vil ha mindre innvirkning på den visuelle kontakten med fjellene rundt Svolvær sammenlignet med en bebyggelse på 15 etasjer innenfor sentrumsformålene. Det må ved detaljregulering sikres at størrelsene på bygningskvartalene ikke blir for store slik at det kan etableres gateløp med siktlinjer på tvers (øst-vest) av området. En transformasjon vil muliggjøre en forsterking av bystrukturen i området og gi nye byrom, samt uteoppholdsarealer.

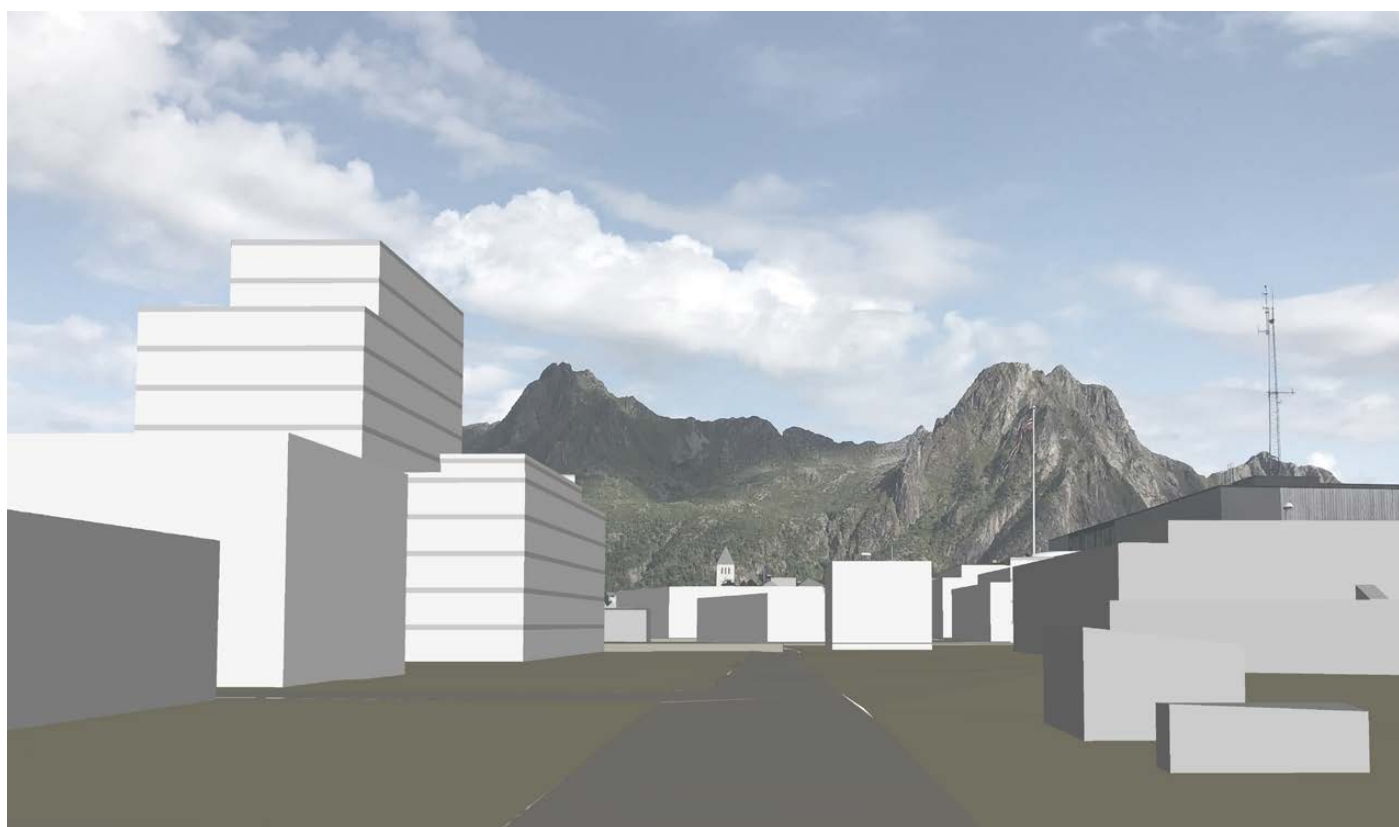
Område 2 sett fra Vorsetøyveien



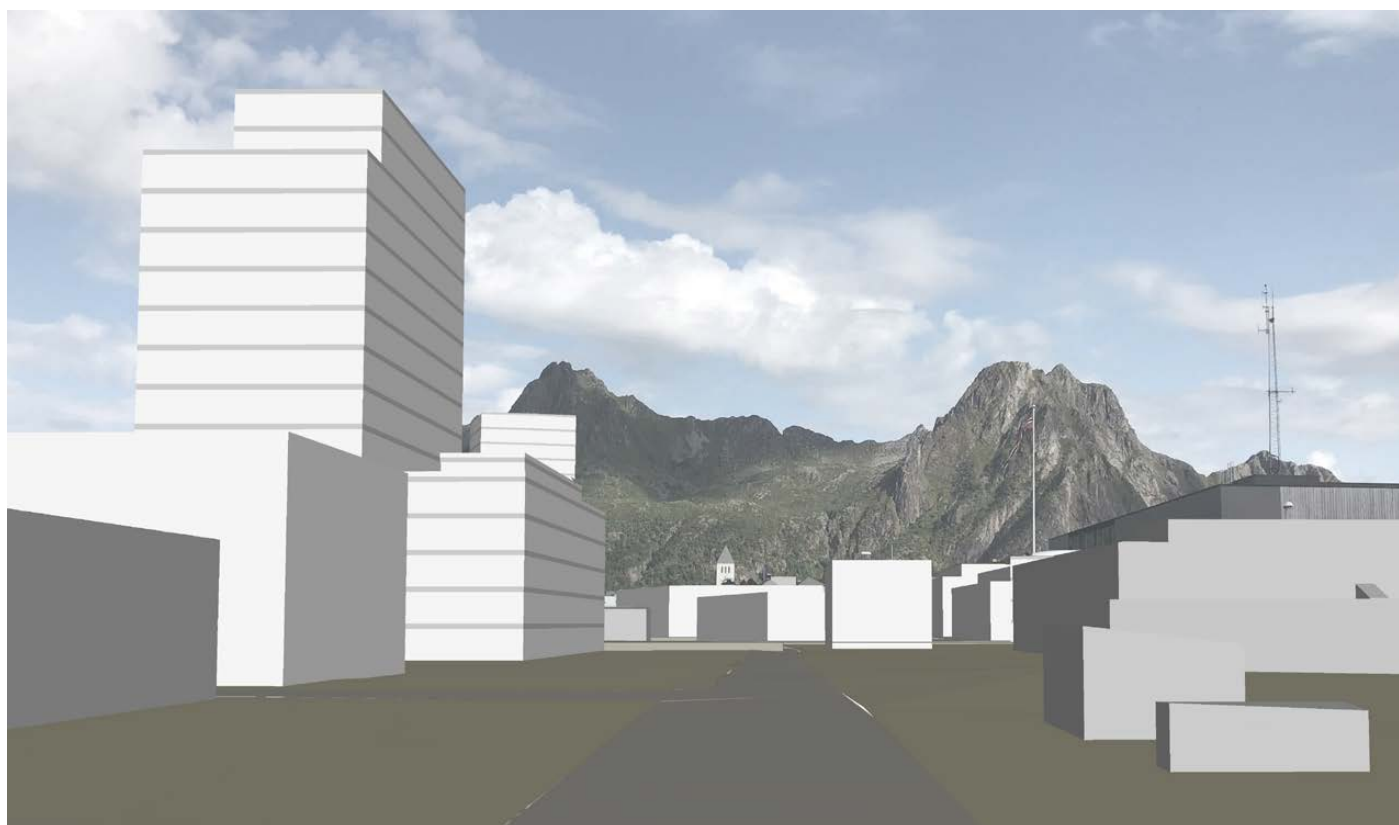
Dagens situasjon (0-alternativet)



7 etasjer (kote 28)



11 etasjer (kote 40)



15 etasjer (kote 55)

Område 2 sett fra Gunnar Bergs vei



7 etasjer (kote 28)



11 etasjer (kote 40)



15 etasjer (kote 55)

Område 2 sett fra Amfiparken

Dagens situasjon (0-alternativet)



7 etasjer (kote 28)



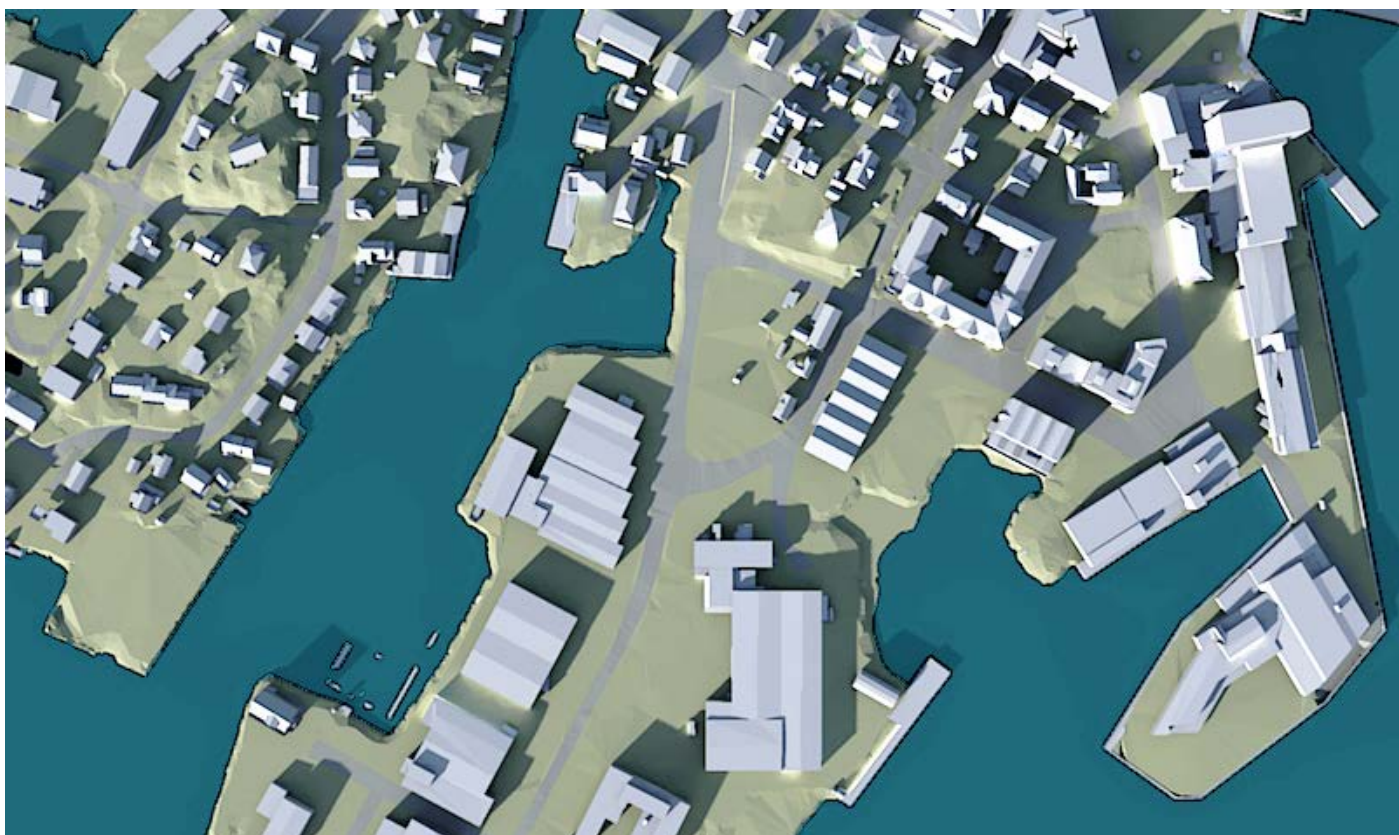
11 etasjer (kote 40)



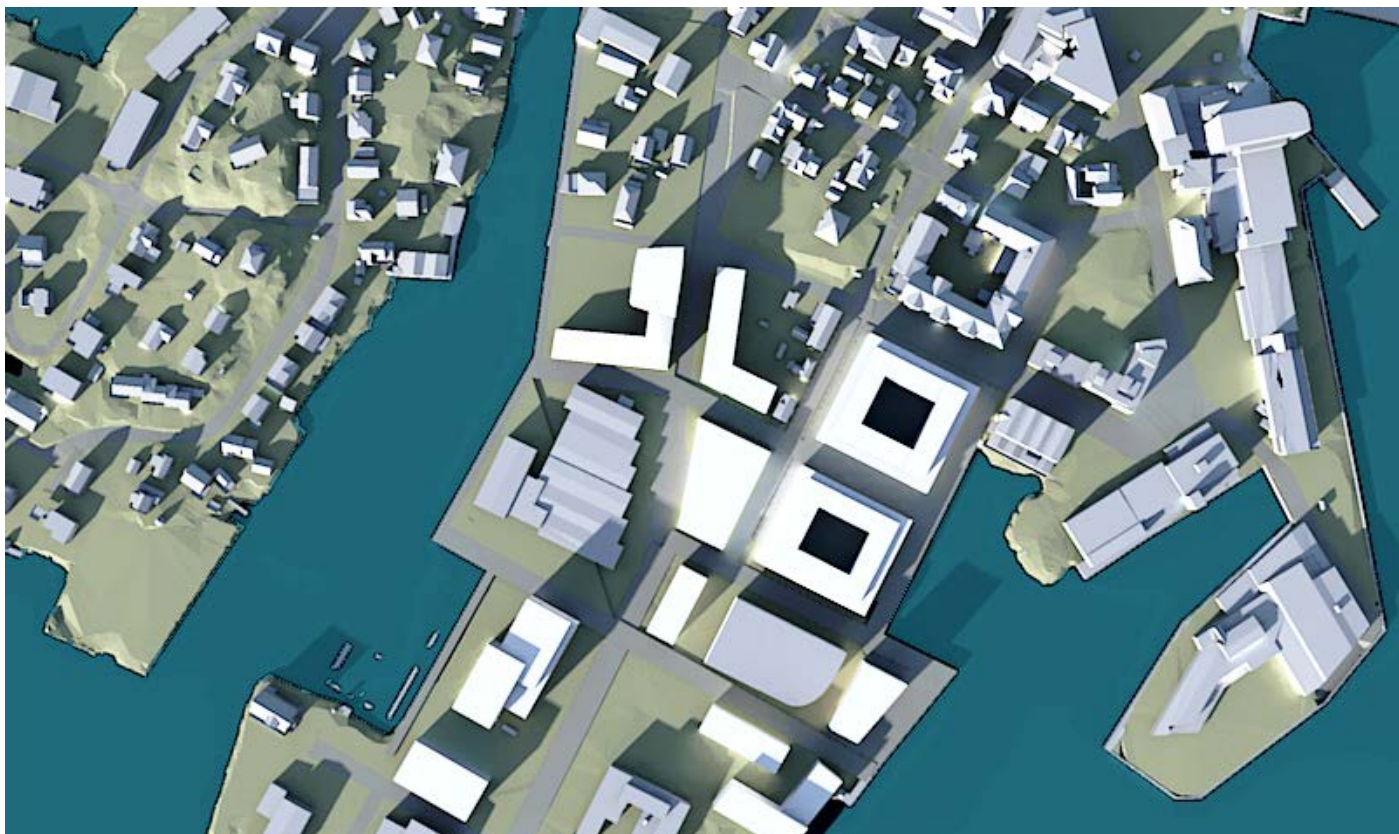
15 etasjer (kote 55)



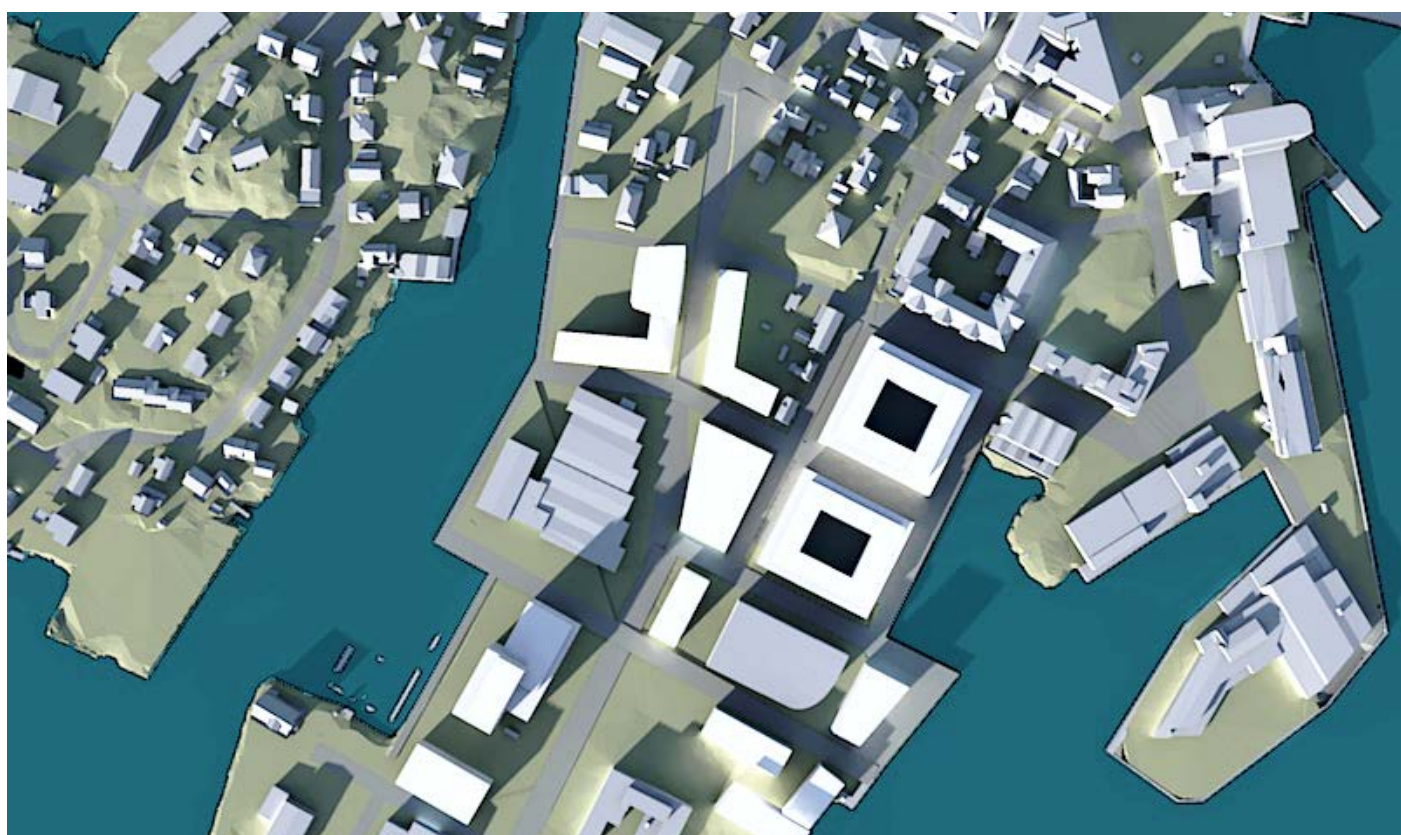
Sol- og skyggevirkninger, 21. mars



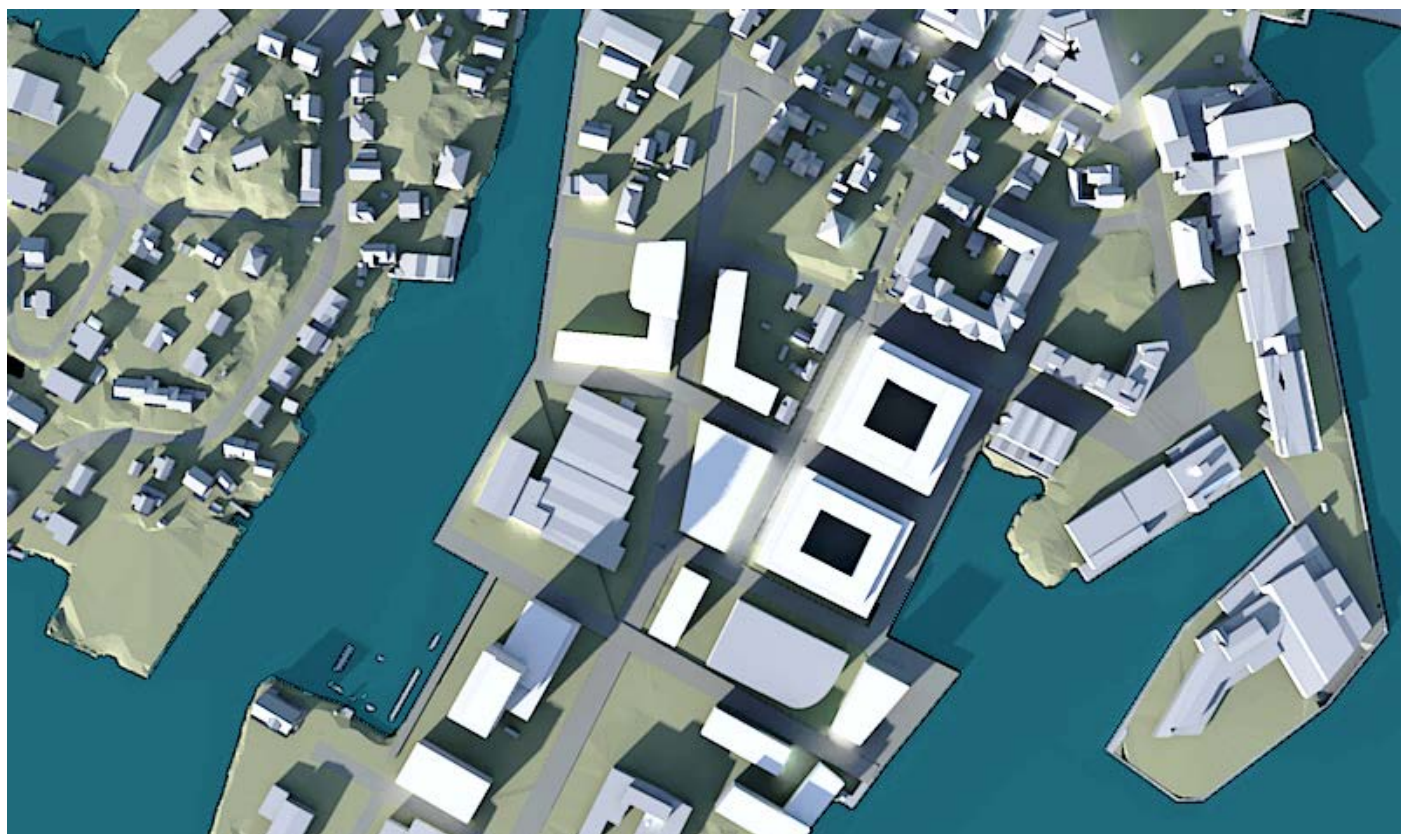
Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. mars kl. 15:00



7 etasjer (kote 28), 21. mars kl. 15:00

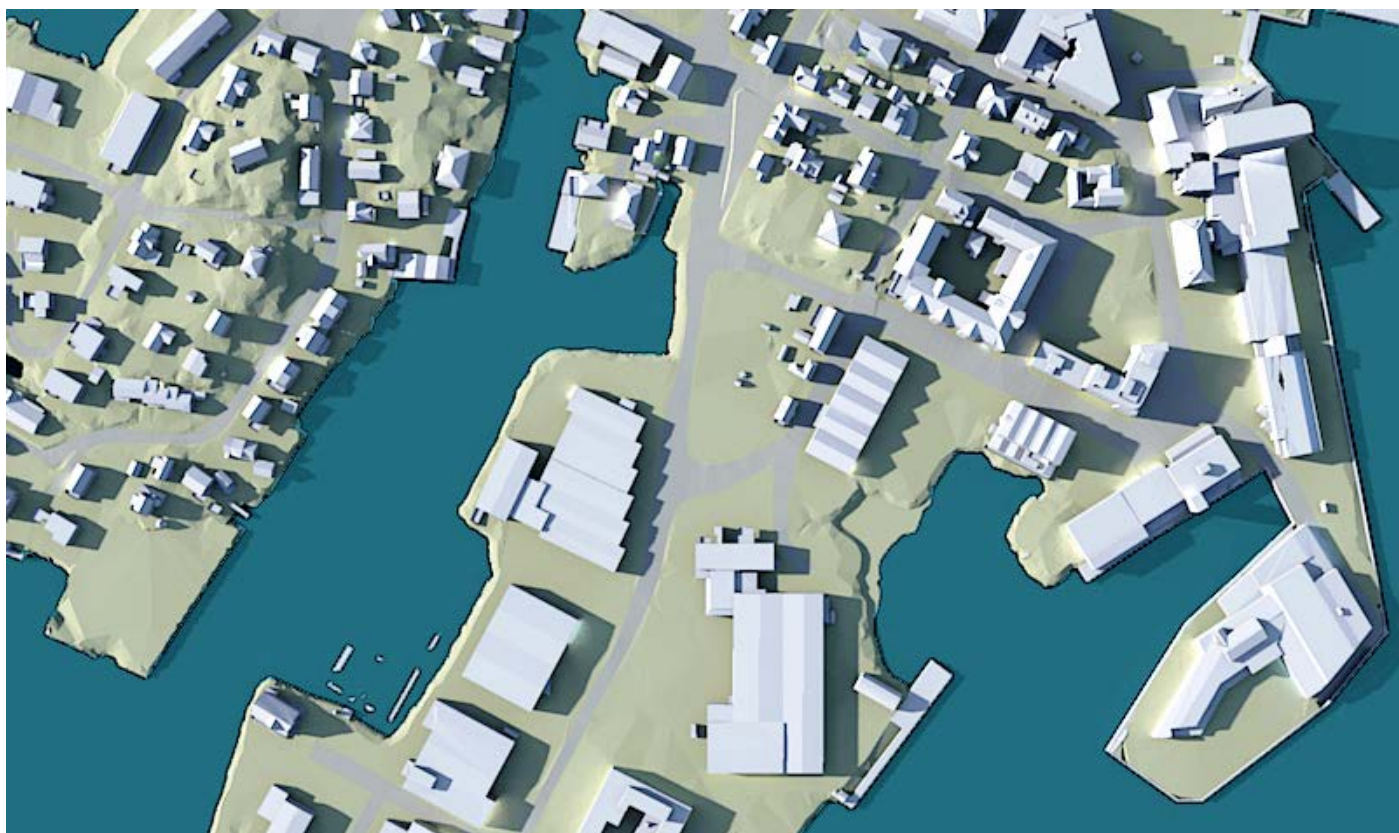


11 etasjer (kote 40), 21. mars kl. 15:00

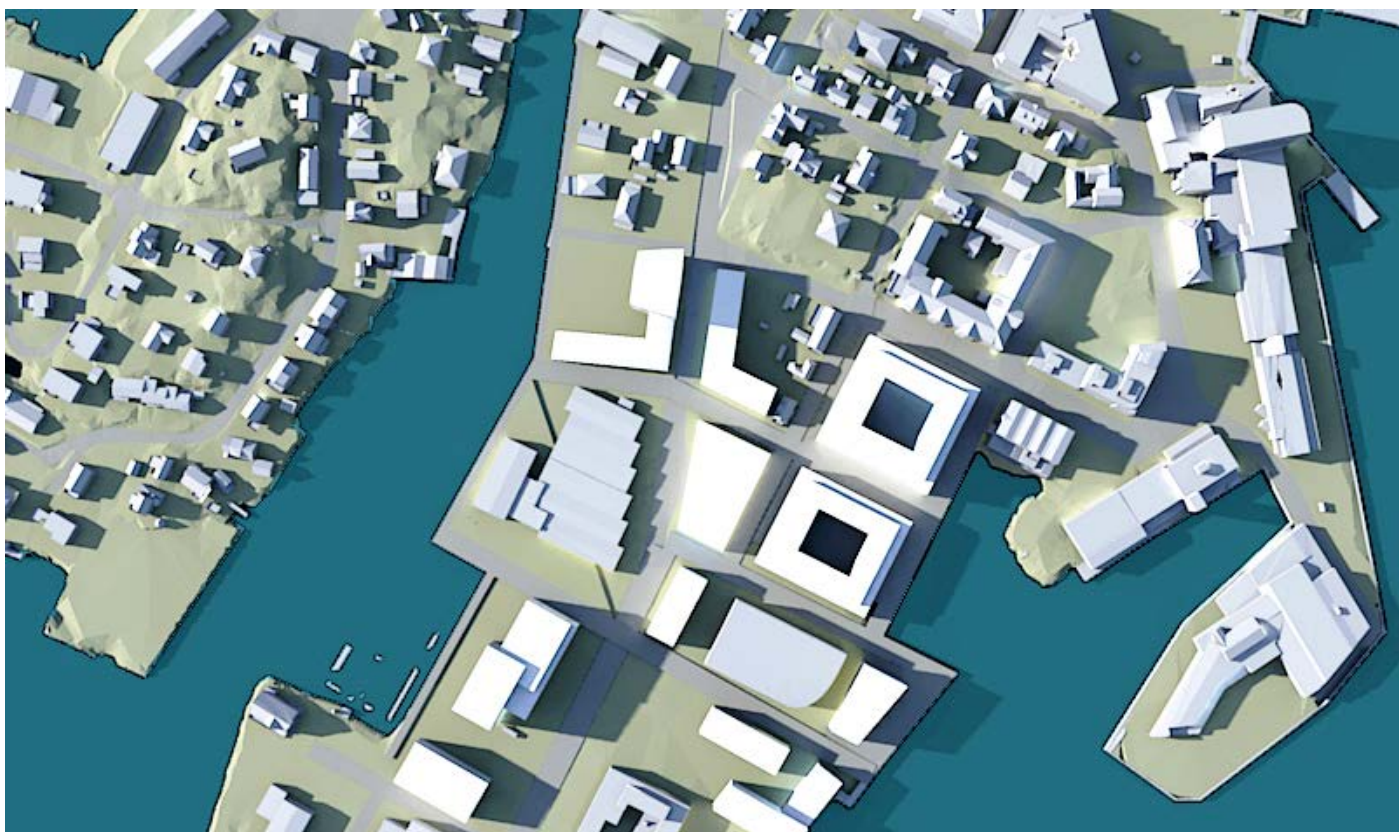


15 etasjer (kote 55), 21. mars kl. 15:00

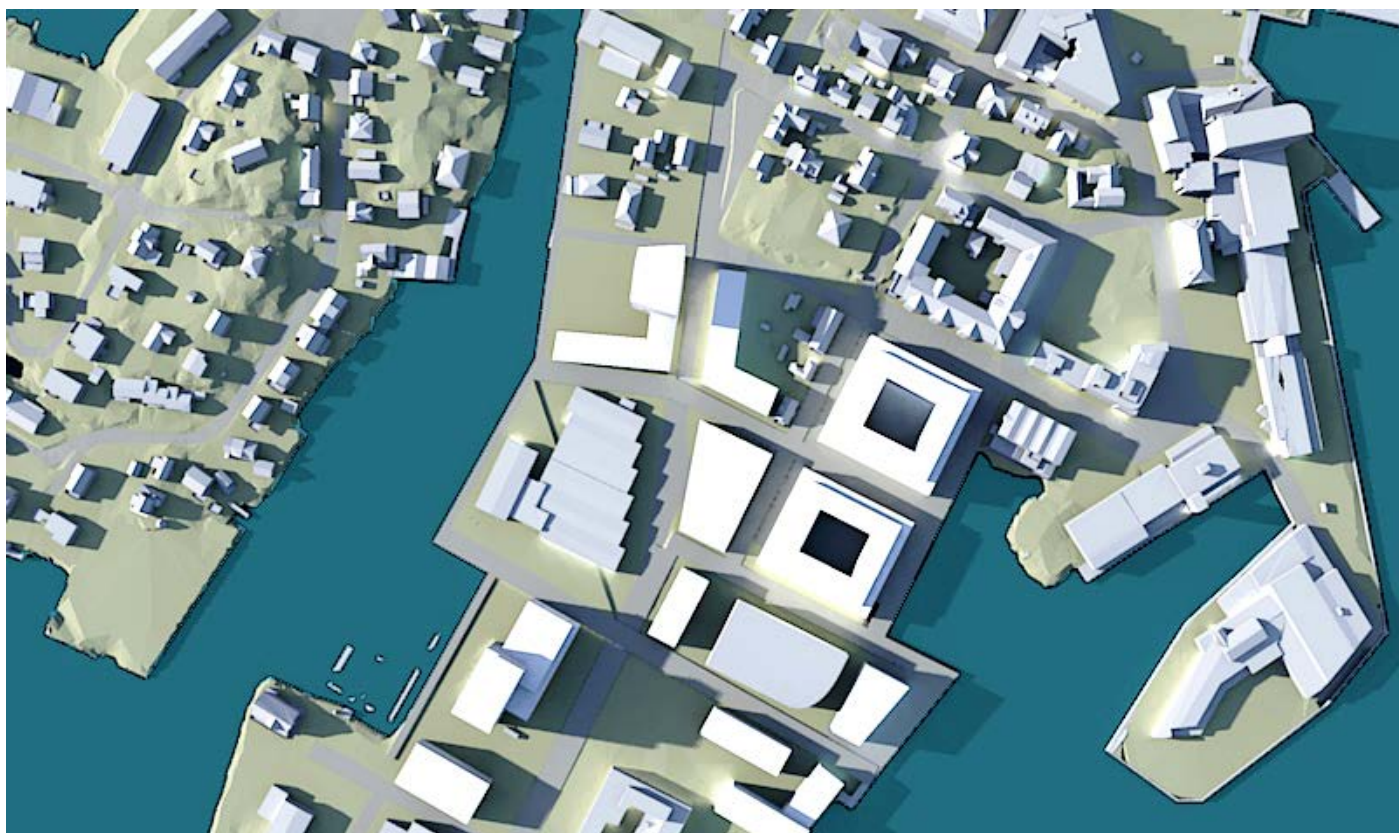
Sol- og skyggevirkninger, 21. juni



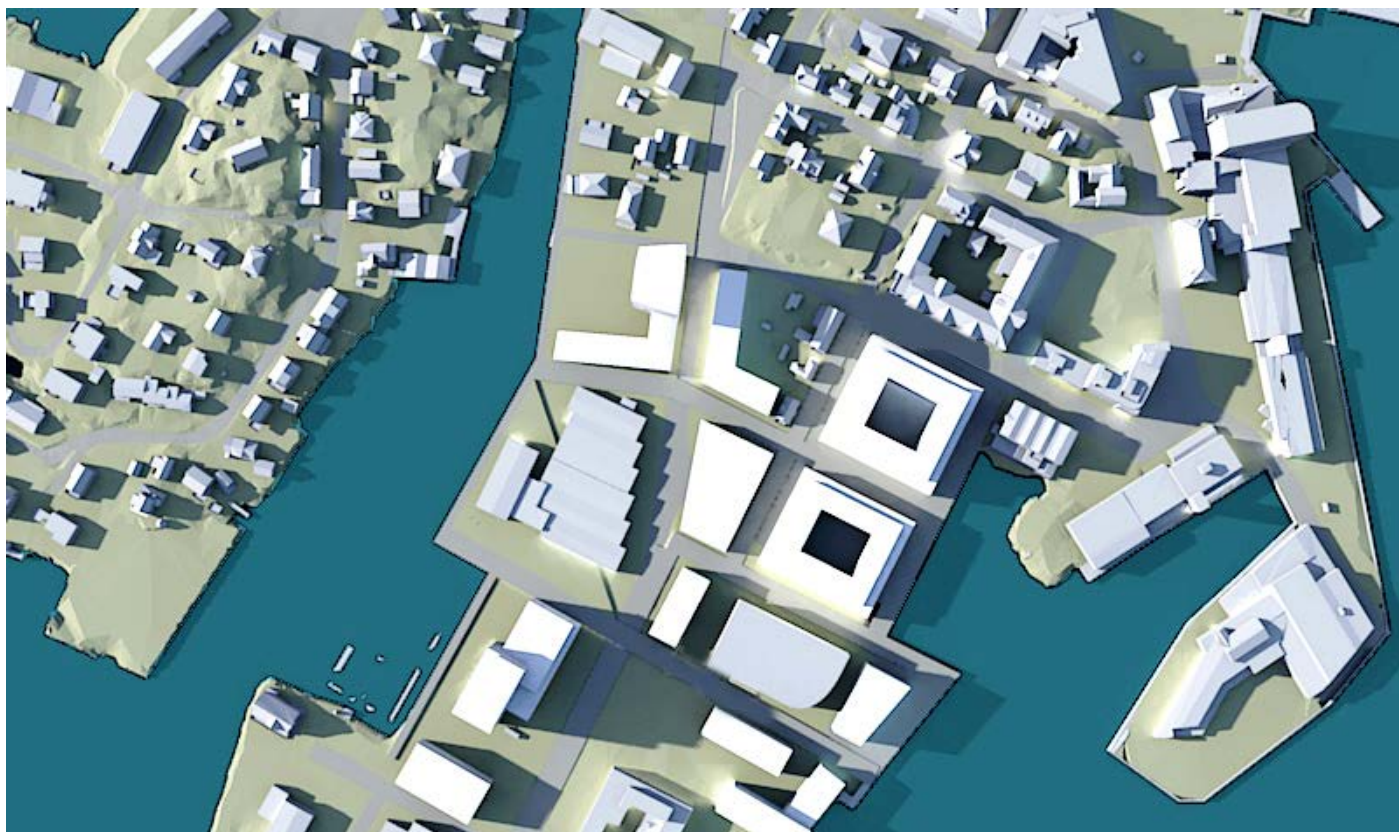
Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. juni kl. 18:00



7 etasjer (kote 28), 21. juni kl. 18:00



11 etasjer (kote 40), 21. juni kl. 18:00



15 etasjer (kote 55), 21. juni kl. 18:00

OMRÅDE 3 (S4.38 – S4.39)

PLANKART



ILLUSTRASJONSPLAN



Plangrep

Havnepromenaden fra S4.41 til S4.38 er de siste årene utbygd med en rekke nye leilighetsbygg i 5 – 6 etasjer. Utbyggingen har vært positiv for Svolvær, men prosjektene fremstår noe ensartet og monoton i materialvalg, høyde og utforming. Gjennom å åpne for et høyere bygg innenfor S4.39 eller S4.38 vil det kunne berike havnepromenaden og diversiteten i bebyggelsen og dermed opplevelsen av å vandre langs promenaden.

Vestfjordgata er ei viktig og historisk gate for Svolvær som det er ønskelig å aktivisere i enda større grad. Et høyhus i Vestfjordgata vil kunne bli en viktig katalysator for mer aktivitet og flere mennesker i denne delen av byen.

Tidligere var ikke gateløpet til Vestfjordgata slik det fremstår i dag, som en rett linje fra torget mot nord. Før byplanen til Sverre Pedersen for Svolvær var gata i større grad formet etter landskapet og terrenget. På samme måte som at mye av bebyggelsen i Vestfjordgata i dag er begrenset til 3-4 etasjer, bør ikke det være til hindre for ny byutvikling og arkitektoniske uttrykk.

Gjeldene planer

I gjeldene kommunedelplan er det meste av S4.38 og S4.39 avsatt med hensynsone HS3-2 som angir at reguleringsplanen for Svolvær havn plan-id 169 gjelder. Reguleringsplanen åpner for at innenfor kvartalene tillates høyere bebyggelse enn hva kommunedelplanen angir for Vestfjordgata. Det tillates gjennom reguleringsplanen inntil fem og seks etasjer, noe som tilsvarer inntil kote 24 langs kaia og kote 27 langs Vestfjordgata. I reguleringsplanen for Svolvær Havn angir bestemmelsene at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området.



Reguleringsplan Svolvær havn (plan id 169)

Dagens situasjon



KONSEKVENsutREDNING AV OMRÅDE 3 (S4.38 - S4.39)

Verdivurdering av utredningstemaene

Overordnede mål: Av stor betydning for å oppnå planens mål for utviklingen til Svolvær.

Bylandskap og bystruktur: Av stor betydning som sentrumsområde, Vestfjordgata og havnepromenaden.

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet: Av stor betydning da det er en unik visuell kontakt med fjellene, viktige siktlinjer (vedlegg C) er angitt innenfor området.

Sol og skygge: Av moderat betydning, biblioteksparken viktigste tilgrensende byrom.

Kulturminner: Av stor betydning, Vestfjordgata viktig kulturhistorisk bymiljø i Svolvær.

0-alternativet (dagens situasjon)			
0-alternativet innebærer nåværende situasjon inkludert reguleringsplanen for Svolvær havn (plan id 169).			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Området er utbygd i løpet av de siste årene med flere nye leilighetsbygg i 5 til 6 etasjer. Det tillates også videre utnyttelse av S4.38 med bebyggelse på 5 – 6 etasjer. Dette gir en god arealutnyttelse av området med hovedsakelig næringslokaler i 1. etasje og boliger / leiligheter i de resterende etasjene.
Bylandskap og bystruktur	A		Gjeldene situasjon viderefører de høyder og bygningsvolum som de siste årene er etablert langs havnepromenaden. Dette medfører at havnepromenaden fremstår relativt monoton. Mot vestfjordgata vil en bebyggelse på inntil 6 etasjer bryte med bygningsmiljøet og gjeldene byggehøyder i gata.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		Byggehøydene ved dagens situasjon bryter i liten grad med det omkringliggende landskapet rundt Svolvær.
Sol og skygge	B		Liten påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	A		Sefrak-registrert bygg innenfor S4.39. Gjelde reguleringsplan for området åpner for at det kan etableres ny bebyggelse i S4.39. Vestfjordgata er av historisk viktighet, men byggehøyder på 5-6 etasjer vil bryte med skalaen til gata.

15 etasjer (kote 55)			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Et høyhus vil kunne øke arealutnyttelsen for området med rundt 5000m ² BTA sammenlignet med nåværende situasjon. Dette muliggjør flere funksjoner / boliger i sentrum av Svolvær, noe som er viktig for å oppnå en aktiv og levende by for alle. Økt trafikk inn til sentrum og Vestfjordgata som følge av høyere arealutnyttelse gir derimot en noe negativ konsekvens sammenlignet med nåværende situasjon.
Bylandskap og bystruktur	A		Et høyhus vil bryte den noe ensartede utformingen av havnepromenaden. Dette kan oppfattes som et brudd med gjeldene utforming av bygningsvolumene som ligger langs havnepromenaden. Samtidig kan et høyhus oppleves som et nytt landemerke langs havnepromenaden og dermed en berikelse til Svolvær.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		Høyhus innenfor S4.38 eller S4.39 vil bryte med den visuelle sikten til landskapet rundt Svolvær. Et viktig avbøtende tiltak for å ivareta siktlinjer fra Vestfjordgata og torget er å trekke høyhuset tilbake fra gateløpet.

Sol og skygge	B		Høyhus innenfor området vil medføre skyggelegging av biblioteksparken.
Kulturminner	A		Sefrak-registrert bygg innenfor planområdet som vil forsvinne. Vestfjordgata er av historisk viktighet, men høyhus innenfor området vil bryte med skalaen til gata.

11 etasjer (kote 40)

Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Et bygg med inntil 11 etasjer innenfor området vil kunne øke arealutnyttelsen for området med rundt 3000m ² BTA sammenlignet med nåværende situasjon. Dette muliggjør flere funksjoner / boliger i sentrum av Svolvær, noe som er viktig for å oppnå en aktiv og levende by for alle. Økt trafikk inn til sentrum og Vestfjordgata som følge av høyere arealutnyttelse gir derimot en noe negativ konsekvens sammenlignet med nåværende situasjon.
Bylandskap og bystruktur	A		Den noe ensartede utformingen av havnepromenaden vil brytes opp med en noe høyere bebyggelse innenfor området uten at høydevirkningene vil være dominere ovenfor den bebyggelsen som allerede ligger langs havnepromenaden. Det eksisterende bylandskapet og fjellene rundt Svolvær vil fortsette å være rammen for hvordan byen oppleves.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		En bebyggelse med inntil 11 etasjer vil kunne innpasses virkningene på det omkringliggende landskapet. Konsekvensene vil i stor grad være de samme som ved 0-alternativet. For å ivareta siktlinjer mot Fløya og Geita fra torget / Vestfjordgata må de høyeste bygningsvolumene trekkes tilbake fra gateløpet.
Sol og skygge	B		Bebyggelse med inntil 11 etasjer innenfor S4.38 eller S4.39 vil medføre noe skyggekast på biblioteksparken.
Kulturminner	A		Sefrak-registrert bygg innenfor planområdet som vil forsvinne. Vestfjordgata er av historisk viktighet, men byggehøyder på inntil 11 etasjer vil bryte med skalaen til gata.

7 etasjer (kote 28)

Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Liten endring fra 0-alternativet, se kommentar for 0-alternativet.
Bylandskap og bystruktur	A		Liten endring sammenlignet med 0-alternativet. Bebyggelsen vil være 1-2 etasjer høyere en resterende bebyggelse langs havnepromenaden.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	A		Liten endring sammenlignet med 0-alternativet, se kommentar for 0-alternativet.
Sol og skygge	B		Liten endring sammenlignet med 0-alternativet, se kommentar for 0-alternativet..
Kulturminner	A		Liten endring sammenlignet med 0-alternativet, se kommentar for 0-alternativet..

Konklusjon

Høyere utnyttelse innenfor S4.38 og S4.39 vil kunne medføre etablering av flere viktige formål til sentrum av Svolvær, slik som boliger, næring, forretninger og bevertning. Vestfjordgata er likevel smal og det er utfordrende å sikre en tilstrekkelig robust infrastruktur ved økt arealutnyttelse innenfor kvartalene. Ved å forlenge Sjømannsgata til Storgata over S4.26 kan det gi en forbedring av situasjonen. Flytting av de bevaringsverdige byggene *Gärtner-huset* (H570-18) og *Ekremgården / Bjarnestua* vil ivareta viktige kulturminner i Svolvær, samt at en flytting av *Gärtner-huset* vil kunne muliggjøre en breddeutvidelse av Vestfjordgata. Etableres det en bebyggelse som er høyere en tilstøtende bebyggelse innenfor S4.38 og S4.39 må det bli tatt hensyn til den visuelle kontakten med fjelllandskapet, slik som landemerket Geita. Det kan bli ivare tatt ved å trekke høyeste del av bygningsvolumene mot midten av kvartalene, vekk fra Vestfjordgata.

Område 3 sett fra torget, oppover Vestfjordgata



Dagens situasjon



7 etasjer (kote 28)



11 etasjer (kote 40)



15 etasjer (kote 55)

Område 3 sett fra torget



11 etasjer (kote 40)



15 etasjer (kote 55)

Område 3 sett fra Størmerodden

Dagens situasjon



7 etasjer (kote 28)



11 etasjer (kote 40)



15 etasjer (kote 55)



Område 3 sett fra havnepromenaden / hurtigbåtkaia



Dagens situasjon (o-alternativet)



7 etasjer (kote 28)

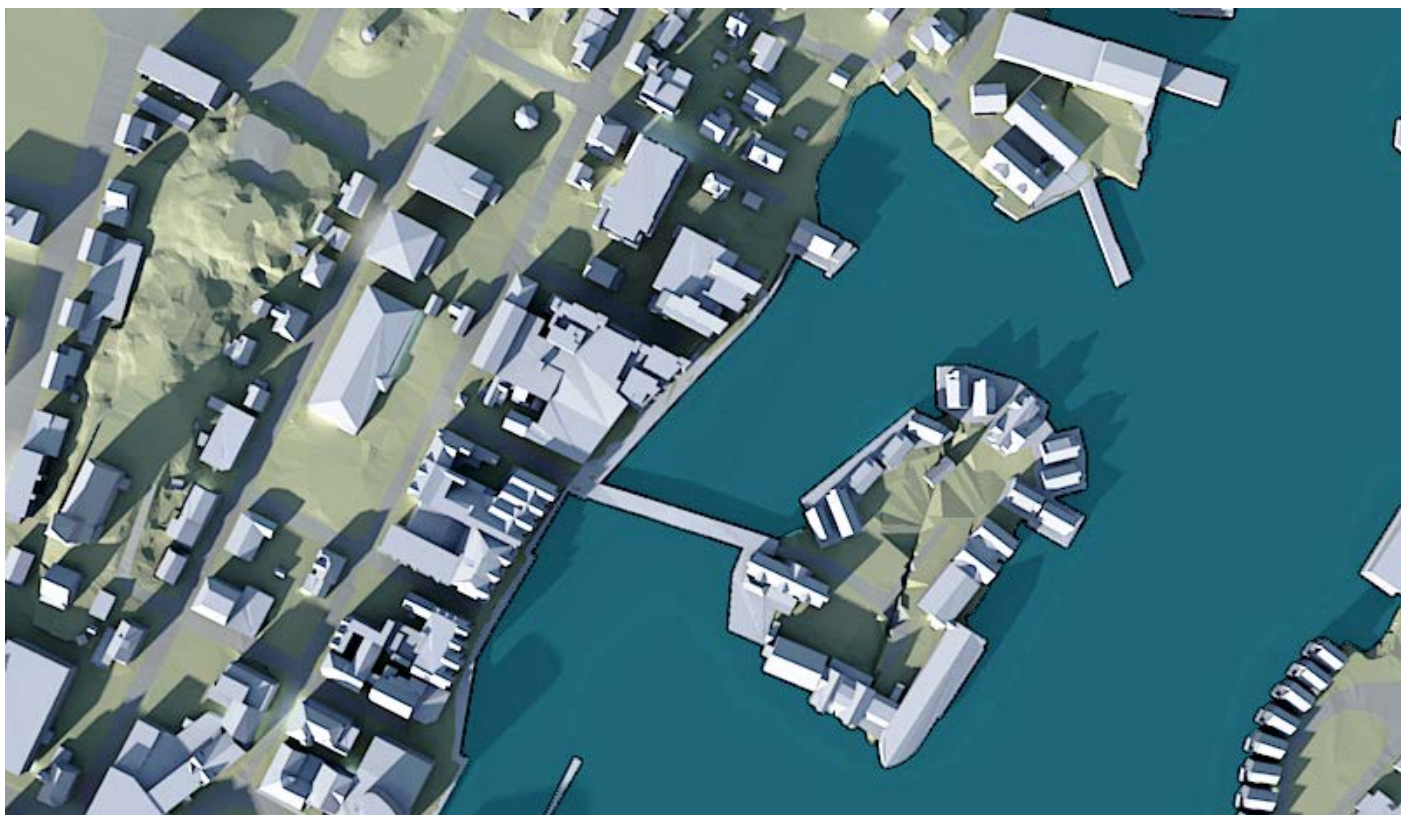


11 etasjer (kote 40)

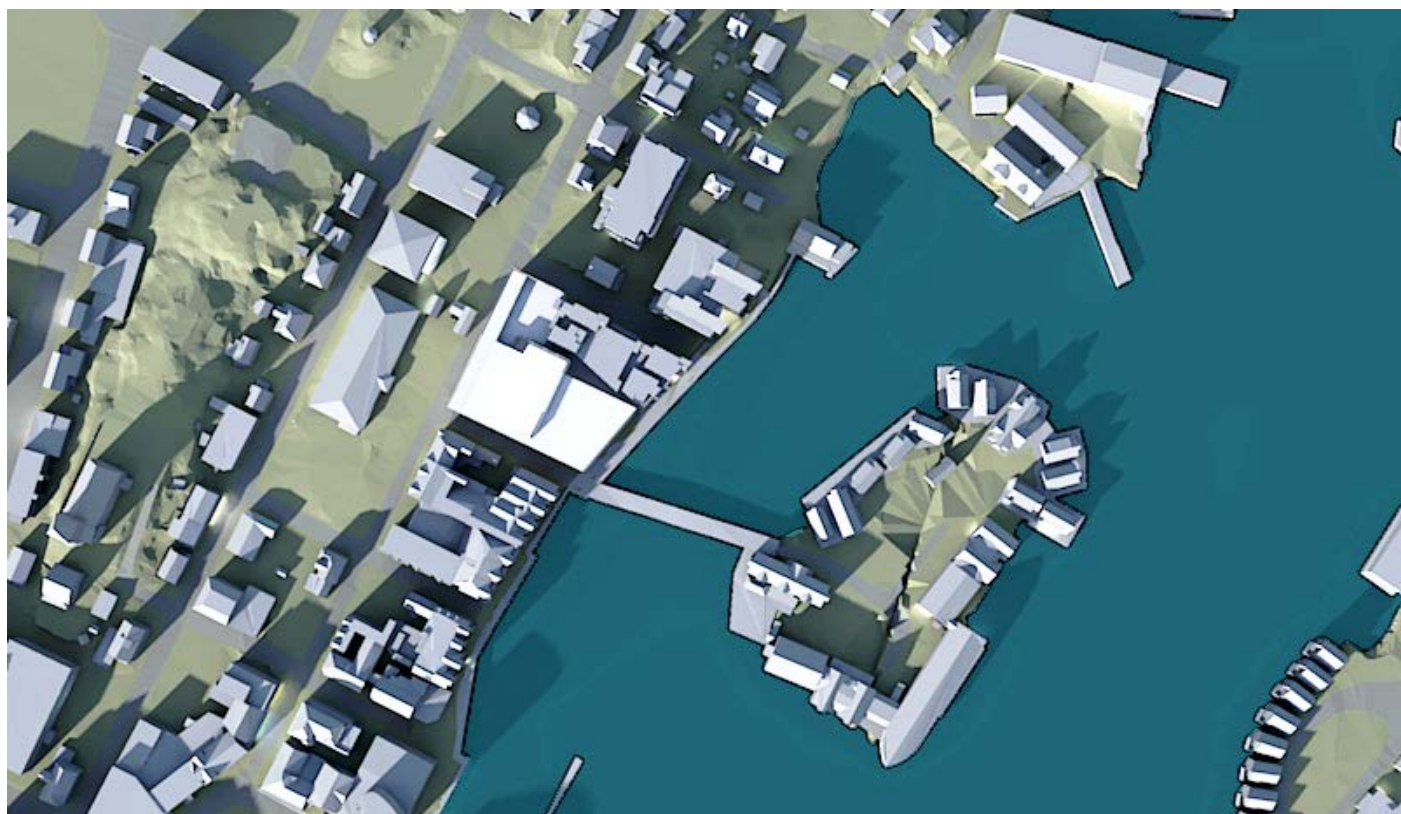


15 etasjer (kote 55)

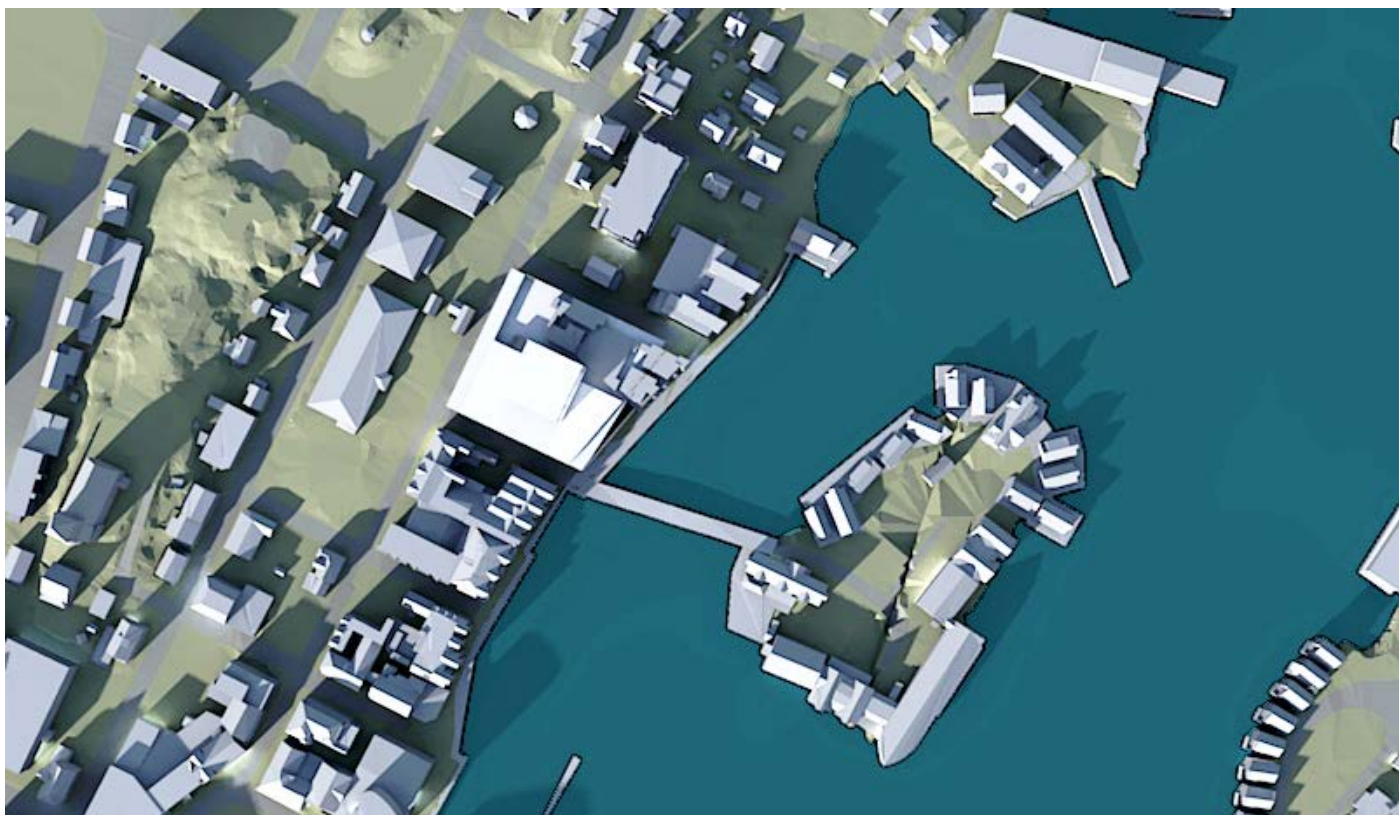
Sol- og skyggevirkninger, 21. mars



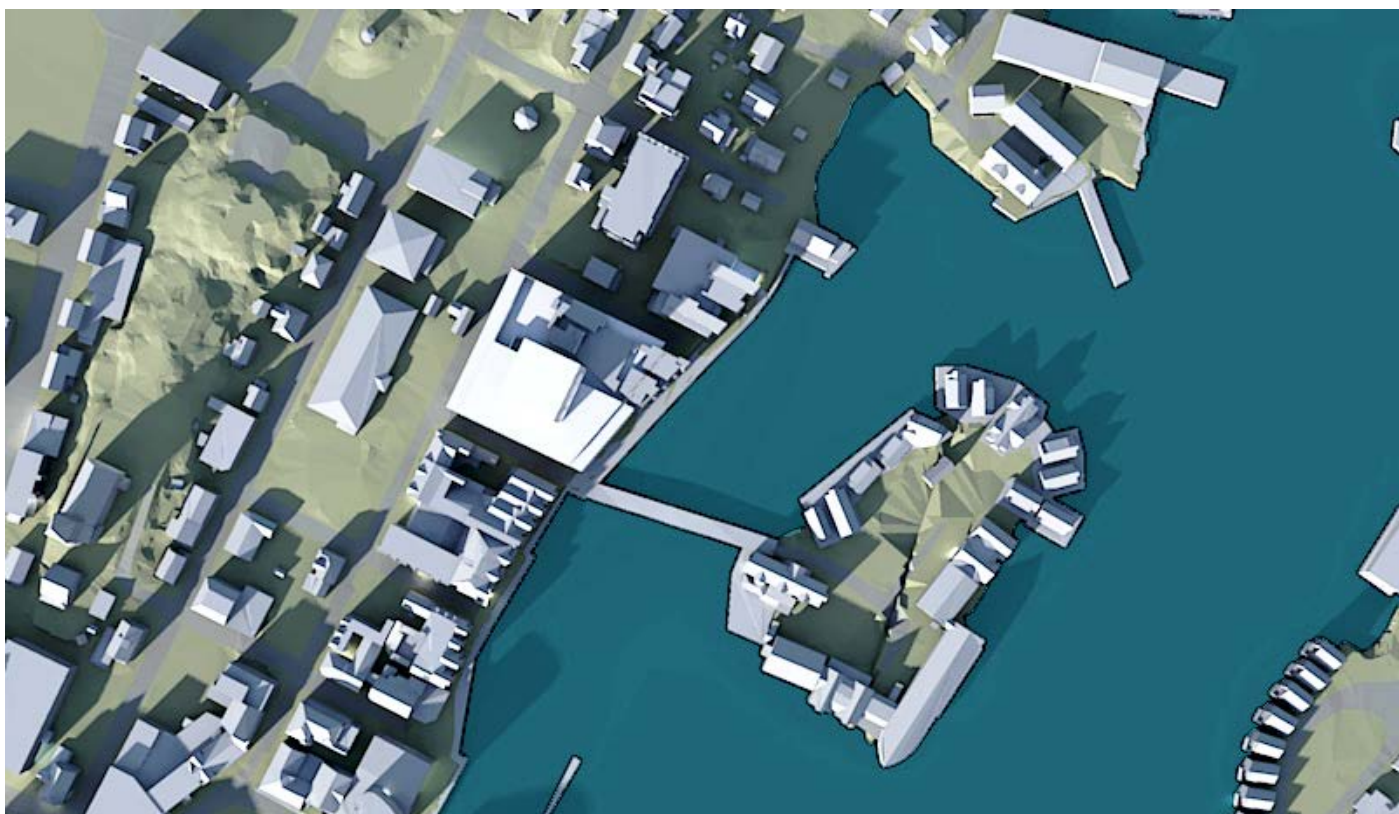
Eksisterende situasjon, 21. mars kl. 15:00



7 etasjer (kote 28), 21. mars kl. 15:00

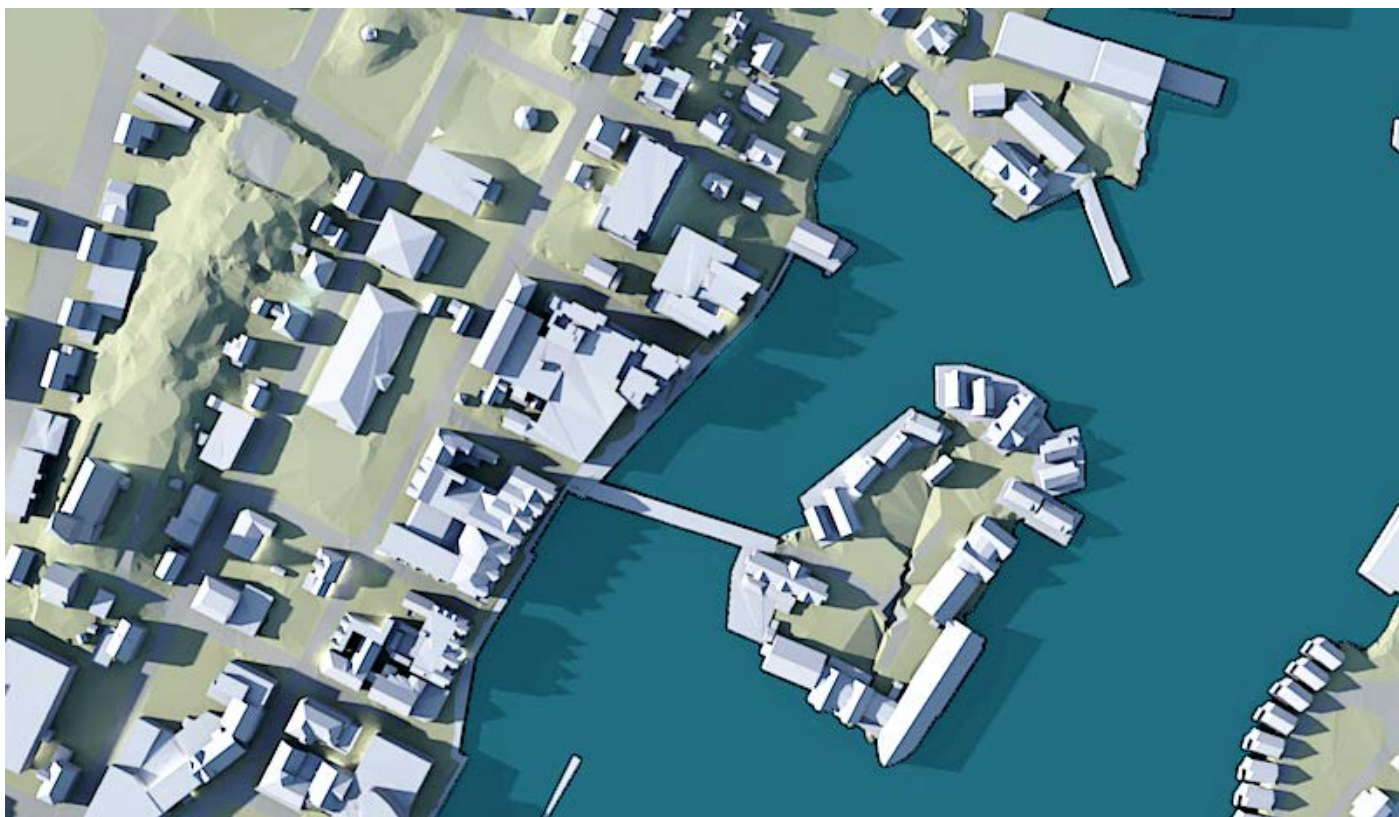


11 etasjer (kote 40), 21. mars kl. 15:00

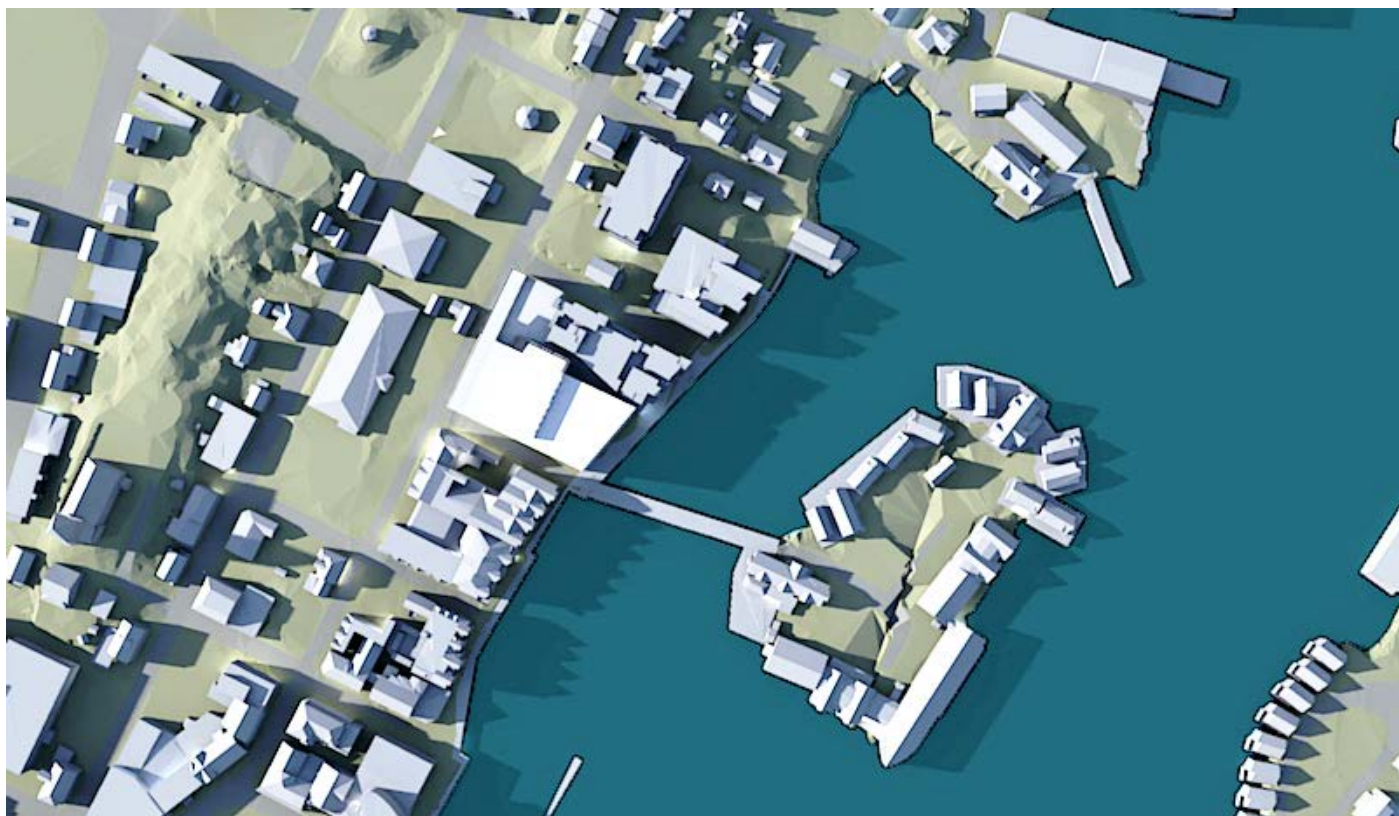


15 etasjer (kote 55), 21. mars kl. 15:00

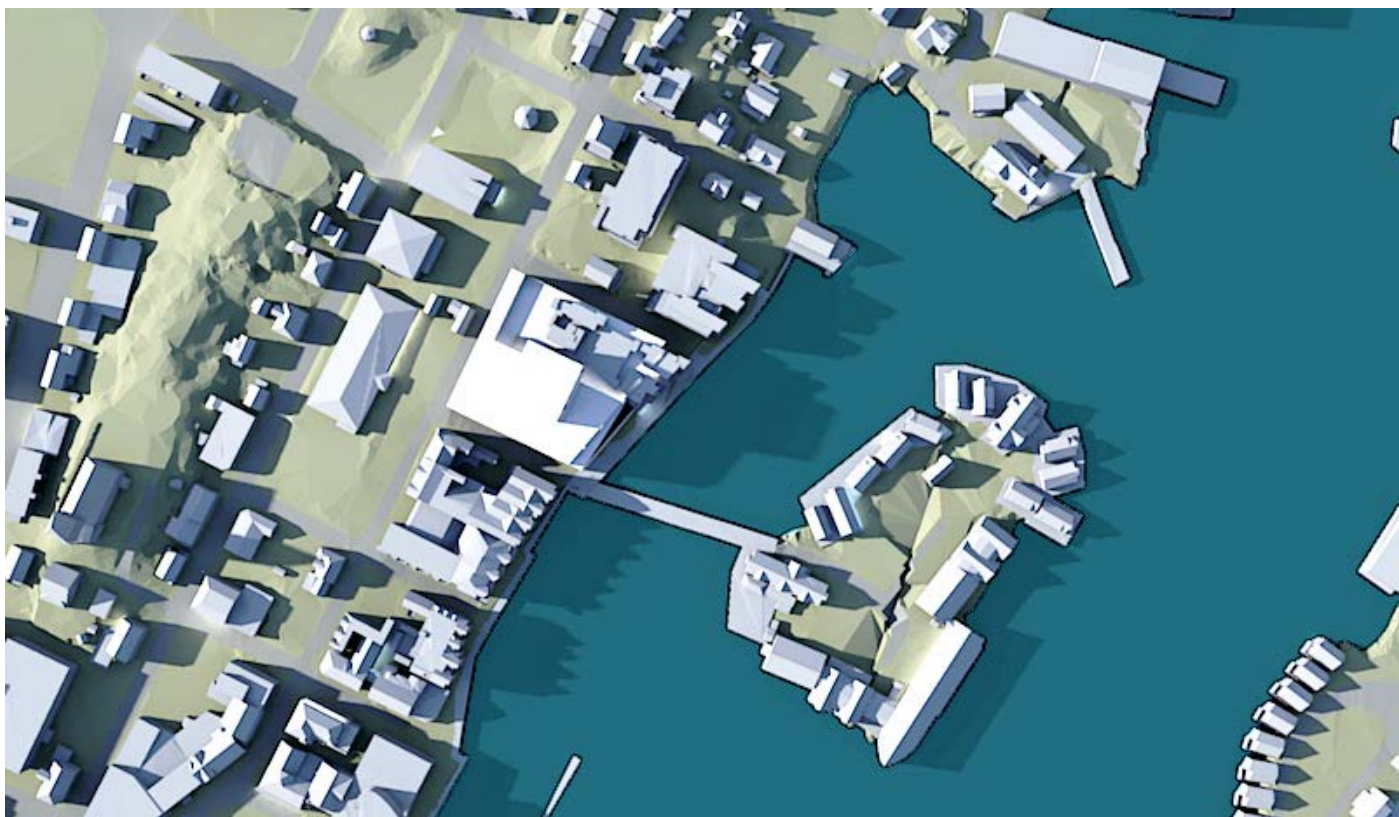
Sol- og skyggevirkninger, 21. juni



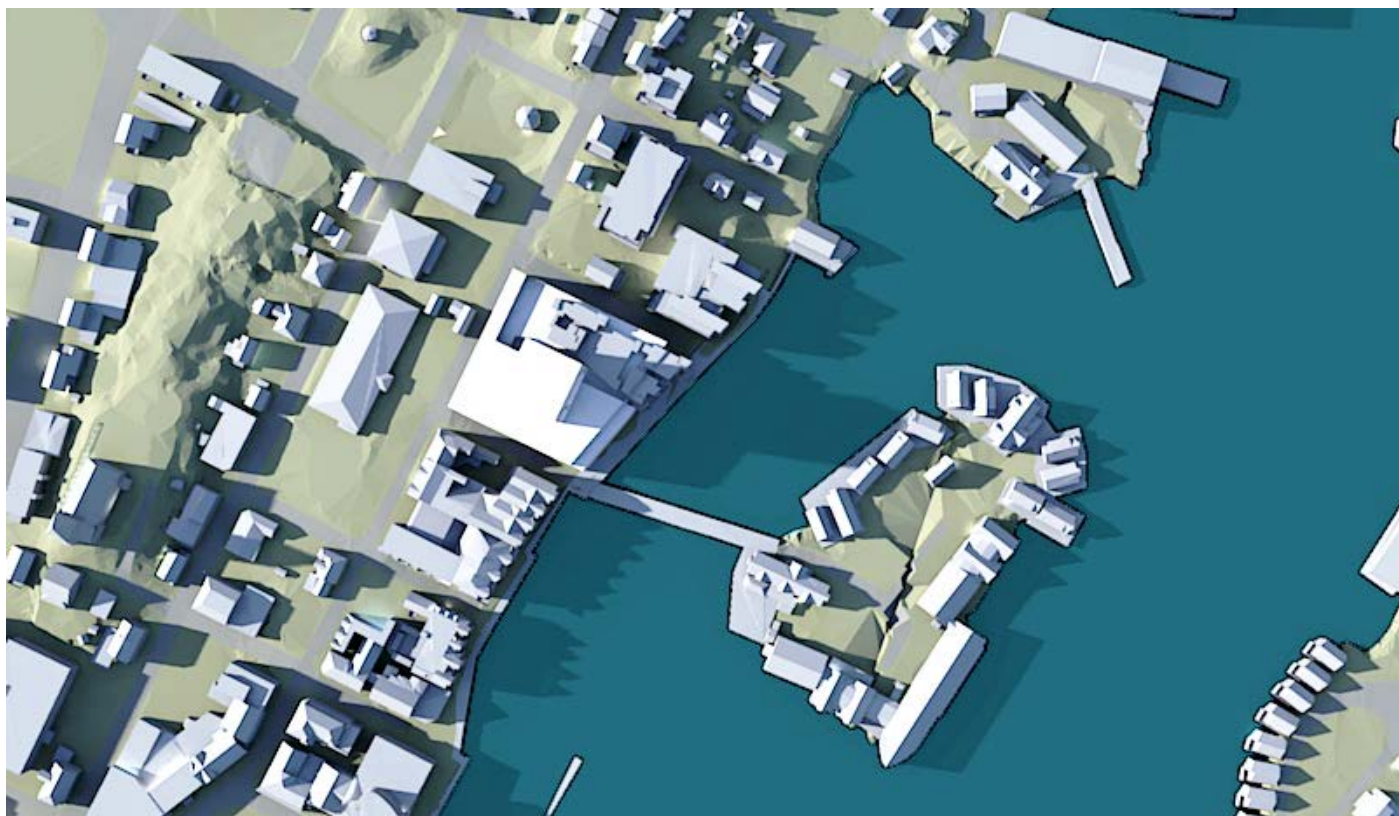
Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. juni kl. 18:00



7 etasjer (kote 28), 21. juni kl. 18:00



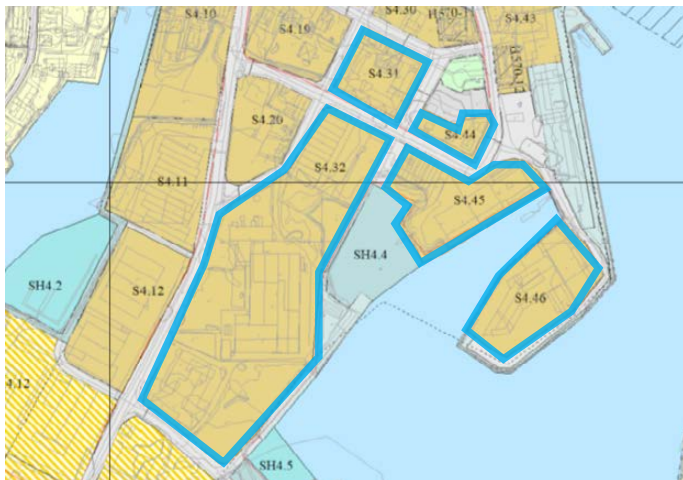
11 etasjer (kote 40), 21. juni kl. 18:00



15 etasjer (kote 55), 21. juni kl. 18:00

OMRÅDE 4 (S4.31, S4.32, S4.44, S4.45, S4.46)

PLANKART



ILLUSTRASJONSPLAN



Plangrep

Sentrumsformålet S4.46 ligger strategisk til i havnebasseng til Svolvær. I dag består bygningsmassen i området av en relativt beskjeden arkitektur i forhold til beliggenheten. Området har også få kvaliteter som kommer allmenheten til gode, utover at det er et fint utsiktspunkt over havna. Et klart definert høyhus innenfor S4.46 vil kunne fremstå som et landemerke i havna som mottar alle som kommer sjøveien til Svolvær.

S.4.32 omfatter Vorsetøya som er et viktig transformasjonsområde i Svolvær. I dag preges området av flere industri- og næringsbedrifter. Planen legger til rette for at flere av disse kan flyttes til Osan syd og Vorsetøya og dermed utvikles med nye sentrumsfunksjoner, slik som boliger, kontorer, forretninger og tjenesteyting. Planen stiller krav om at området sammen med sentrum skal utvikles med en tydelig kvartalsbebyggelse. Transformasjonsområdet kan dermed utvikles med en høyere tetthet. Det er viktig for å bygge opp under den kompakte byen som gir rom for at flere kan bo og arbeide sentrumsnært. Området har i liten grad vært utbygd tidligere og en høyere utnyttelse av Vorsetøya med tilhørende sentrumsformål (S4.33, S4.44 og S4.45) vil ikke være i konflikt med eldre bebyggelse.

Gjeldene planer

I gjeldene kommunedelplan for Svolvær ligger deler av S4.32 innenfor sone D. Innenfor sonen kan det vurderes om en høyde over 5 etasjer er hensiktsmessig. Den høyeste bebyggelsen bør ikke ligge nærmest havet, men får en posisjon langs Vorsetøyveien. Sammen med sone C er sone D vurdert å være best egnet for bebyggelse over 5 etasjer. Deler av området er i gjeldene plan sirklet inn med nummer 5 og 6, dette er steder i Svolvær hvor høyhus (eller annet signalbygg) kan fungere som en markør, et orienteringspunkt eller et landemerke i bysituasjonen.

Innenfor området er det nylig vedtatt en reguleringsplan for Kjølageret (plan ID 241) som tillater hotell med inntil 7 etasjer (kote 30). Det foreligger også en reguleringsplan fra 2014 for deler av området, havnekvartalet (plan id 229). Denne planen åpner for bolig, forretning og kontor i 4 til 5 etasjer (maks kote 21). Det foreligger i tillegg en rekke eldre reguleringsplaner innenfor områder. Dette er 1E Vorsetøya, del, 1B Skjæret/ Vorsetøya Nord, 17B Havnekvartalet, 2D Havlykvartalet, 17B Havnekvartalet – Bekholmen – Svolvær. Tre reguleringsplaner innenfor området er under en pågående planprosess og vært til offentlig ettersyn. Dette gjelder Avisgata 5 (plan id 259), Havneterminalen (plan id 261) og

Dagens situasjon



Gjeldene byplan Svoldværdene



KONSEKVENsutredning av område 4 (S4.31, S4.32, S4.44, S4.45, S4.46)

Verdivurdering av utredningstemaene

Overordnede mål: Av stor betydning for å oppnå planens mål for utviklingen til Svolvær.

Bylandskap og bystruktur: Av stor betydning da området er et viktig sentrumsområde og transformasjonssområde.

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet: Av moderat betydning da det er visuell kontakt med Svolvær kirke og fjellene rundt fra området, noen viktige siktlinjer (vedlegg C) er angitt innenfor området.

Sol og skygge: Av mindre betydning, Havneparken er et av de viktigste tilgrensende byrommene.

Kulturminner: Av mindre betydning da det ikke er særlig verdifulle kulturminner innenfor området.

0-alternativet			
0-alternativet innebærer nåværende situasjon inkludert reguleringsplanene Avisgata (plan id 259), Havneterminalen (plan id 261),			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Deler av området har store ubebygde arealer. Det er sløsing med sentrumsnære arealer. Mye av eksisterende bebyggelse er hovedsakelig næringsbygg og lagerbygg med få kvaliteter som bidrar til økt byliv og god estetikk.
Bylandskap og bystruktur	A		Innenfor S4.32 ligger et næringsbygg som ikke er tilpasset den naturlig videreføring av bystrukturen som Svolvær sentrum er bygd etter. Havnepromenaden er pr nå ikke forlenget gjennom området noe som begrenser nærheten til havna og sjøen.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Mye av bebyggelsen innenfor S4.46, S 4.45 og S4.32 stenger for utsikt mot sjøen og havna fra bakenforliggende gater.
Sol og skygge	C		Liten endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området. Allerede vedtatt hotellprosjekt innenfor S4.45 vil redusere kirka sin fremtredelse i bylandskapet, sett fra sjøen og moloen.

15 etasjer (kote 55)			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Forslaget vil gi en høyere arealutnyttelse av sentrumsnære områder. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen og gi en tydeligere definert bystruktur med større kontakt mot havna og sjøen.
Bylandskap og bystruktur	A		Bystrukturen kan strammes opp og videreføres fra sentrum gjennom en kvartalsbebyggelse. Innenfor noen kvartaler vil høyhus kunne inngå i denne strukturen.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Høyhusene vil være veldig eksponert fra sjøen og det første man ser og møter sjøveien. Silhuetten til fjellandskapet vil i noen grad brytes opp av høyhusene.
Sol og skygge	C		Kveldsskyggen vil hovedsakelig være på sjøen. Ellers noe skyggekastning på bebyggelsen rundt på morgenen og dagtid.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området.

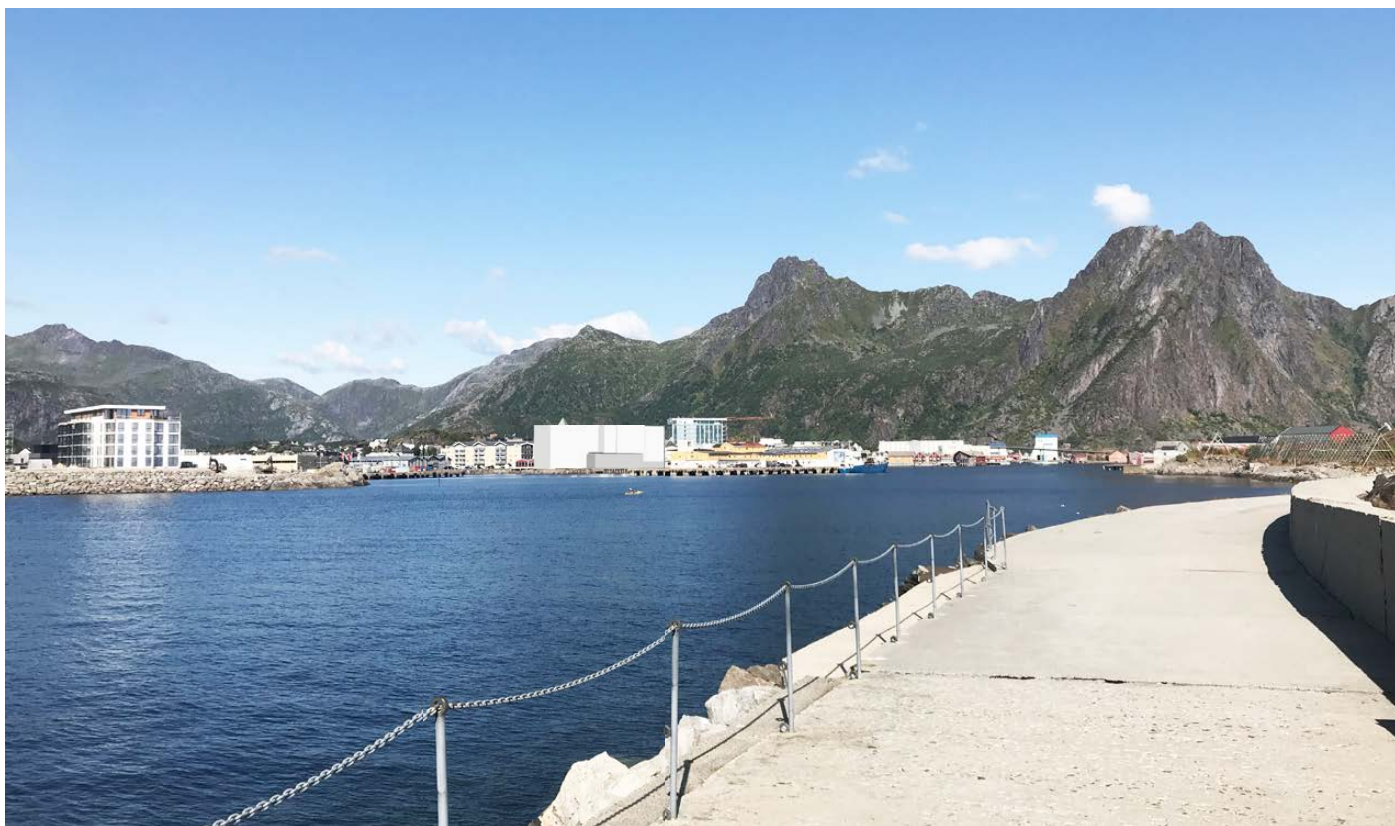
11 etasjer (kote 40)			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Forslaget vil gi en høyere arealutnyttelse av sentrumsnære områder. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen og gi en tydeligere definert bystruktur med større kontakt mot havna og sjøen.
Bylandskap og bystruktur	A		Bystrukturen kan strammes opp og videreføres fra sentrum gjennom en kvartalsbebyggelse. Innenfor noen kvartaler vil enkelte høyere bygg kunne inngå i denne strukturen.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		En bebyggelse på inntil 11 etasjer vil være noe eksponert fra sjøen og silhuetten til fjellandskapet vil til en viss grad brytes opp av høydene.
Sol og skygge	C		Kveldsskyggen vil hovedsakelig være på sjøen. Ellers noe skyggekastning på bebyggelsen rundt på morgenen og dagtid.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området.

7 etasjer (kote 28)			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Forslaget vil gi en høyere arealutnyttelse av sentrumsnære områder. En omforming av området vil kunne styrke det estetiske uttrykket på bebyggelsen og gi en tydeligere definert bystruktur med større kontakt mot havna og sjøen.
Bylandskap og bystruktur	A		Bystrukturen kan strammes opp og videreføres fra sentrum gjennom en kvartalsbebyggelse.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		En transformasjon for deler av området vil kunne åpne mer mot sjøen og gi nye siktlinjer. Høyden vil ikke bryte vesentlig med silhuettvirkningen til fjellandskapet.
Sol og skygge	C		Litt mer skygge fra bebyggelsen, men ikke betydelige forskjeller.
Kulturminner	C		Ingen registrerte kulturminner innenfor området.

Konklusjon

Innenfor området S4.46 åpnes det for høyhus for å gi et tydelig landemerke i havna. S4.46 grenser hovedsakelig sjø og lite annen bebyggelse, et høyhus her vil derfor ha nok luft og rom rundt seg til at området tåler det. Resterende områder settes til en bebyggelse på inntil syv etasjer for å ivareta silhuettvirkningene til fjellandskapet rundt. Dette bidrar til en høyere arealutnyttelse av de sentrumsnære områdene uten at sjøkanten bygges igjen av høye bygg.

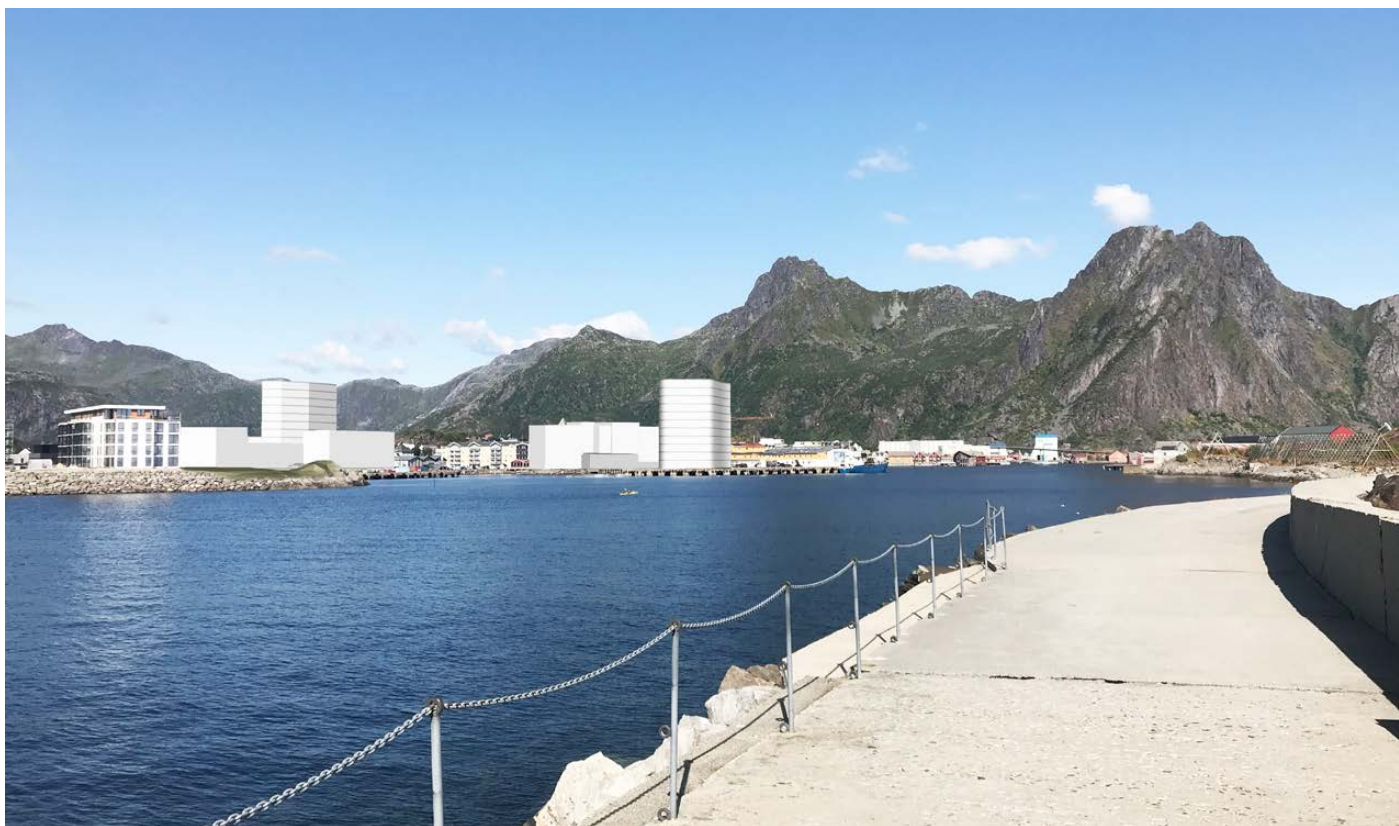
Område 4 sett fra moloen



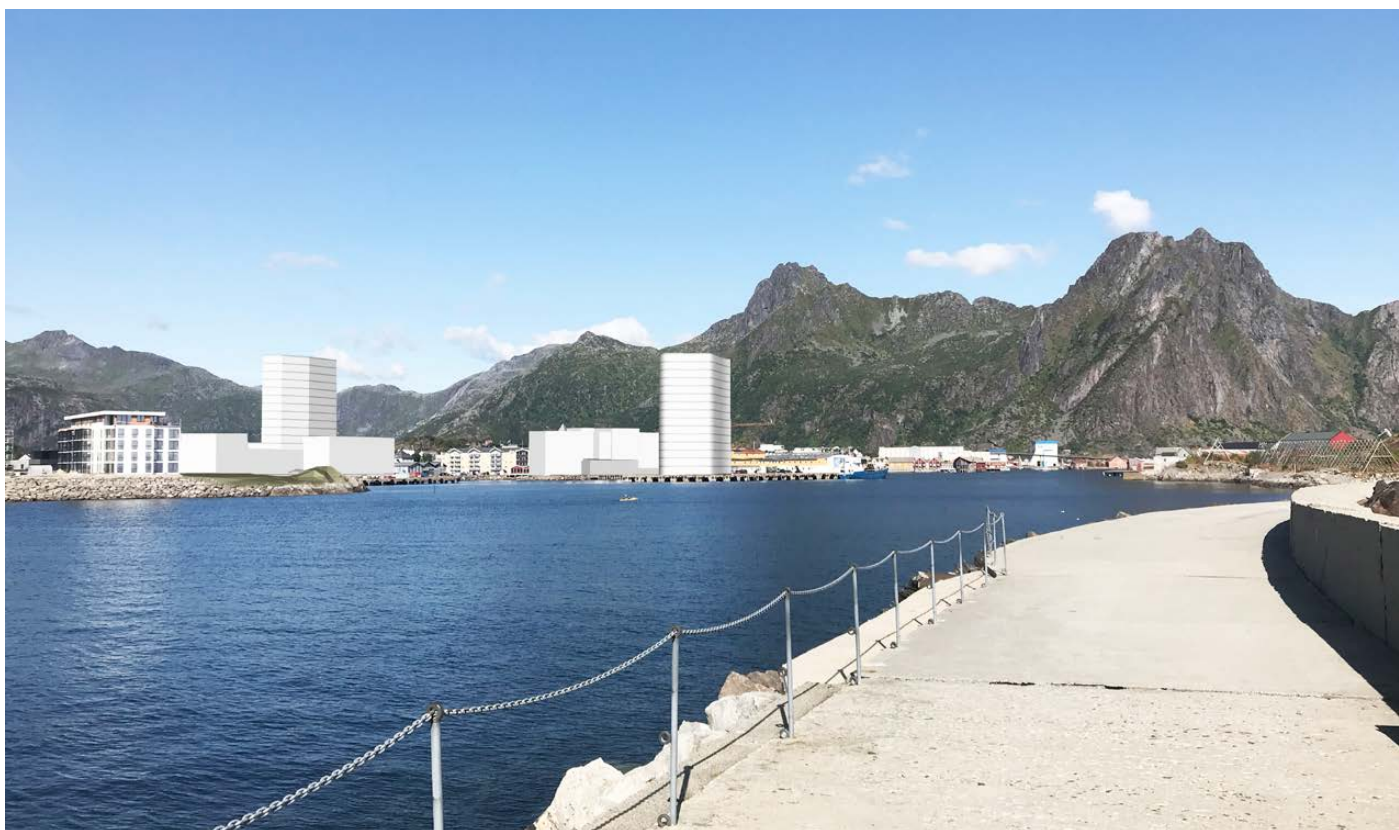
0-alternativet, dagens situasjon inkludert vedtatt detaljregulering med nytt hotell for Thon



7 etasjer (kote 28)



11 etasjer (kote 40)



15 etasjer (kote 55)

Område 4 sett fra Purkholmen



7 etasjer (kote 28)

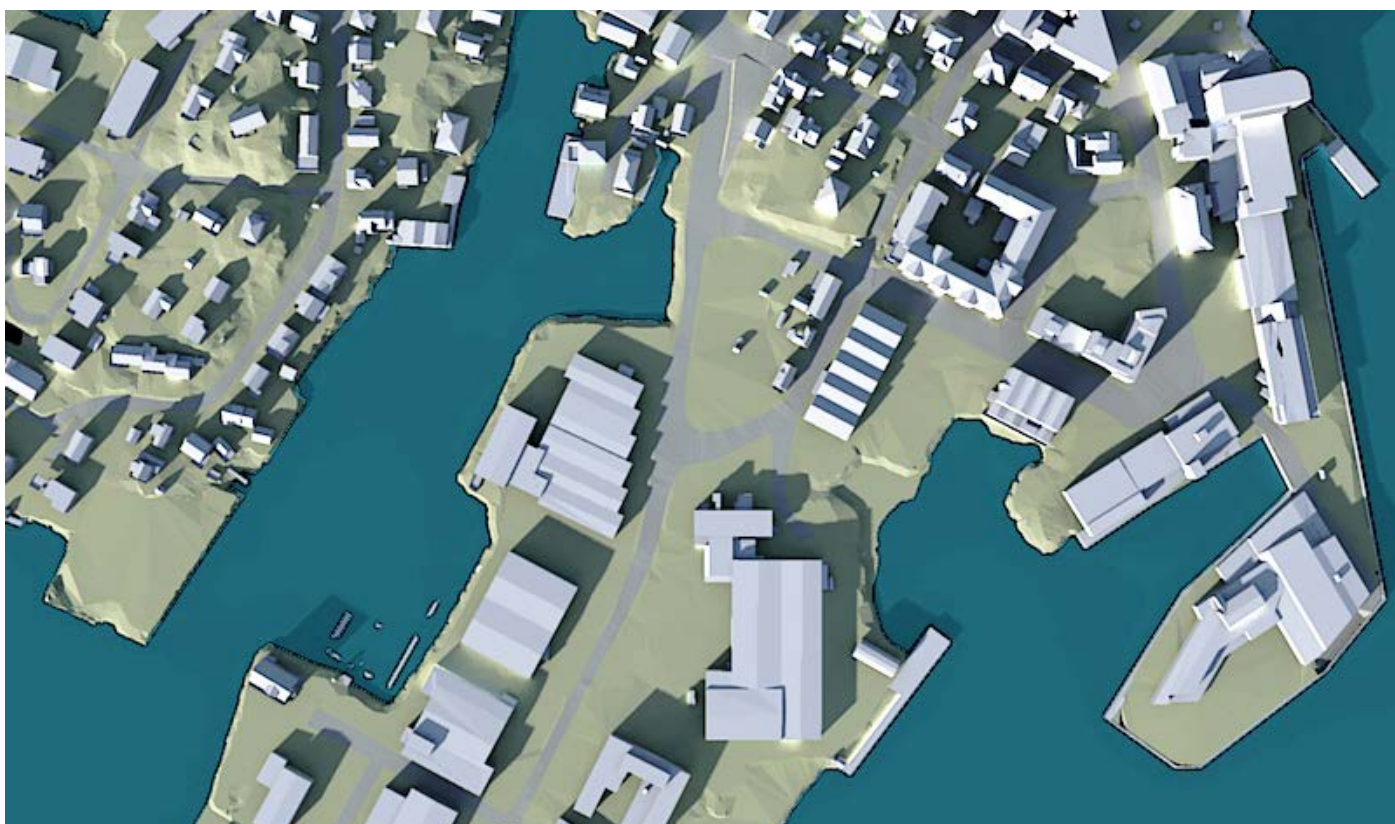


11 etasjer (kote 40)

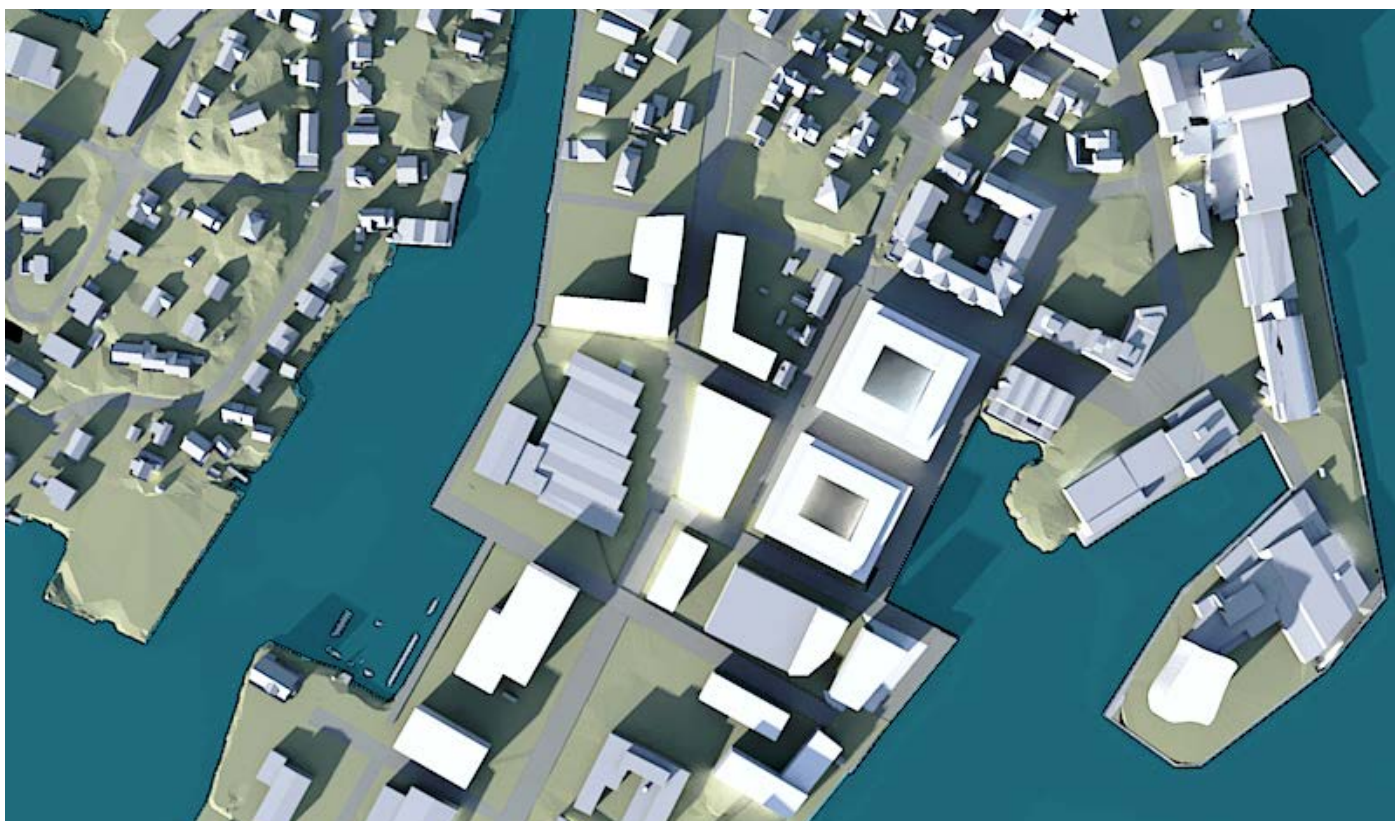


15 etasjer (kote 55)

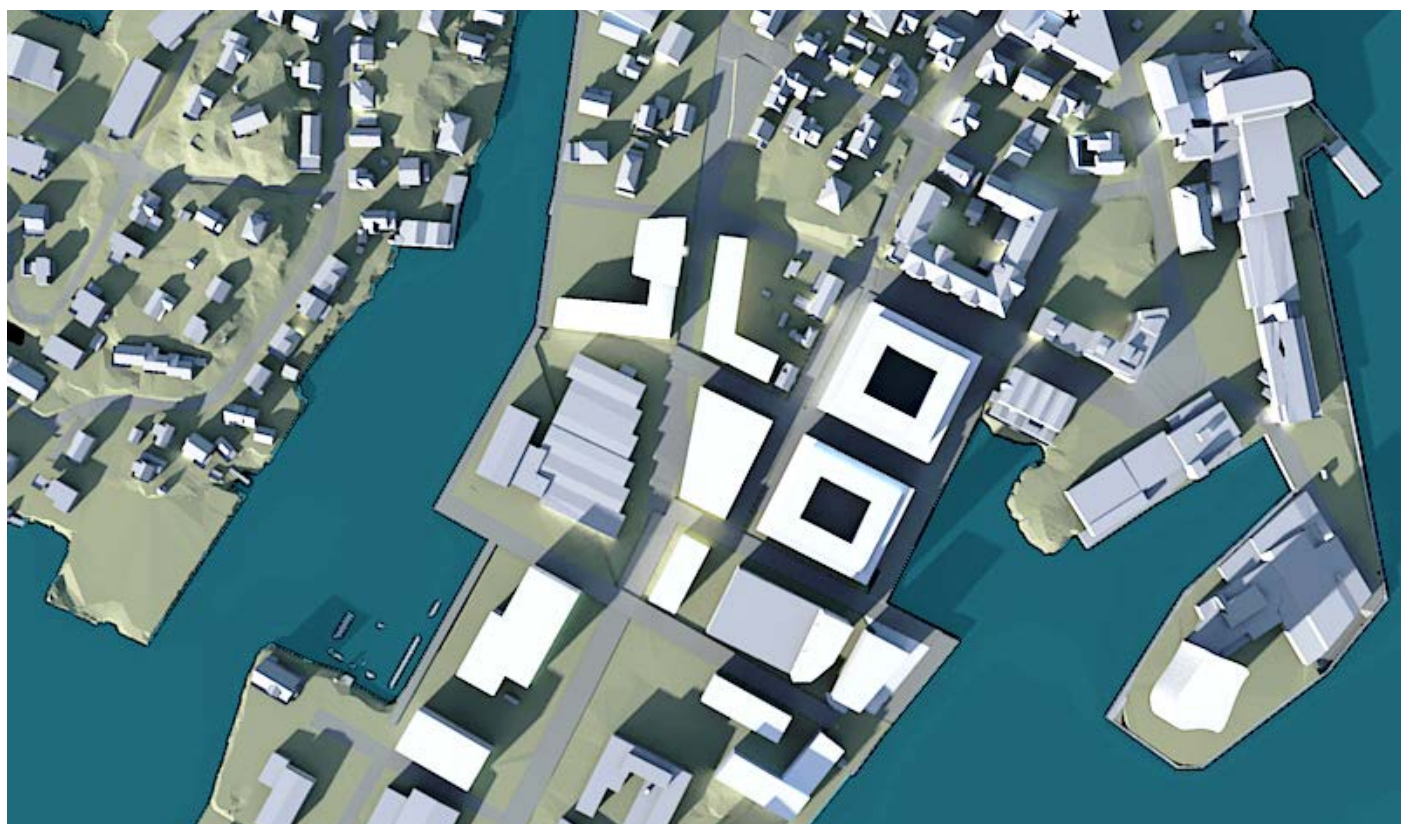
Sol- og skyggevirkninger, 21. mars



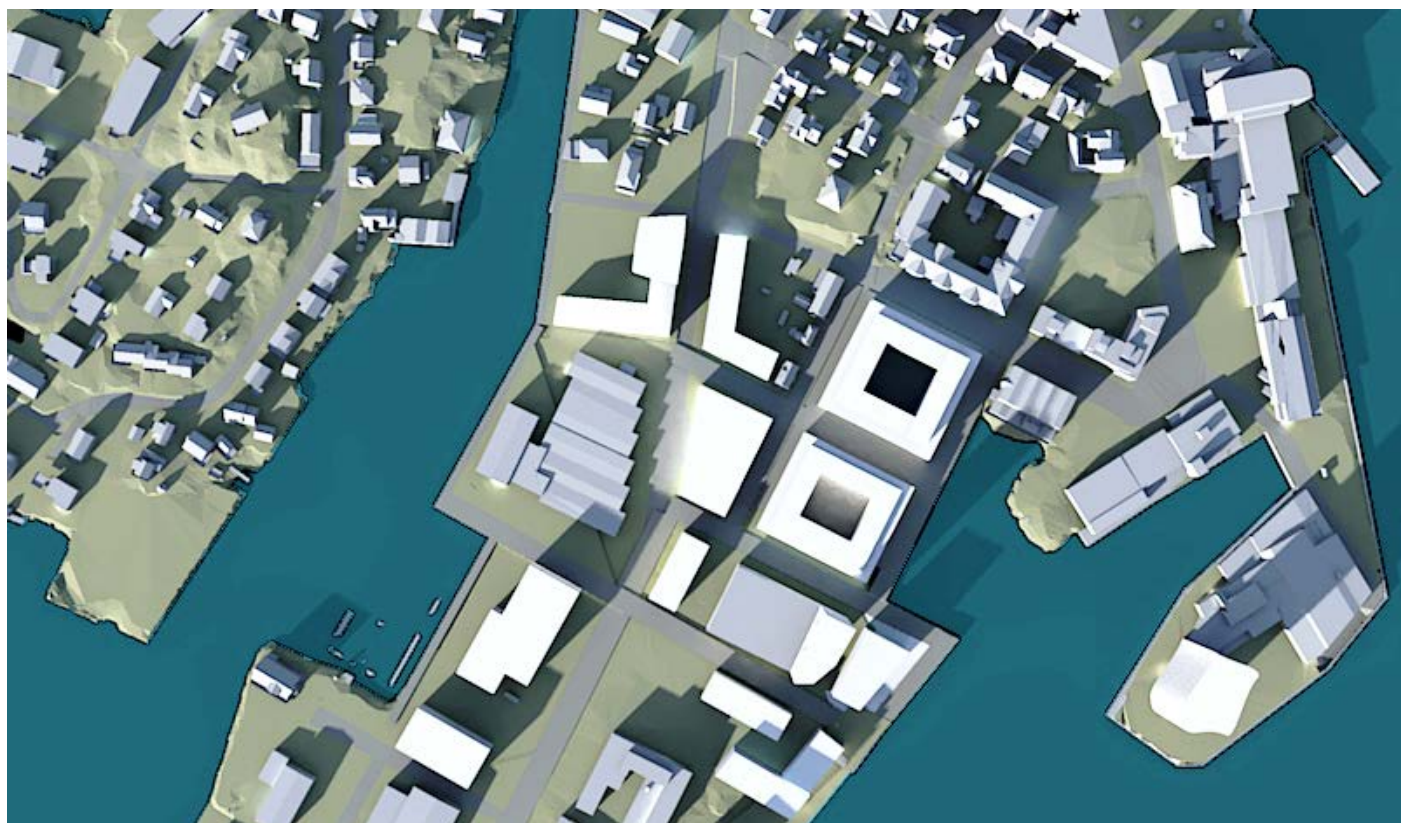
Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. mars kl. 15:00



7 etasjer (kote 28), 21. mars kl. 15:00

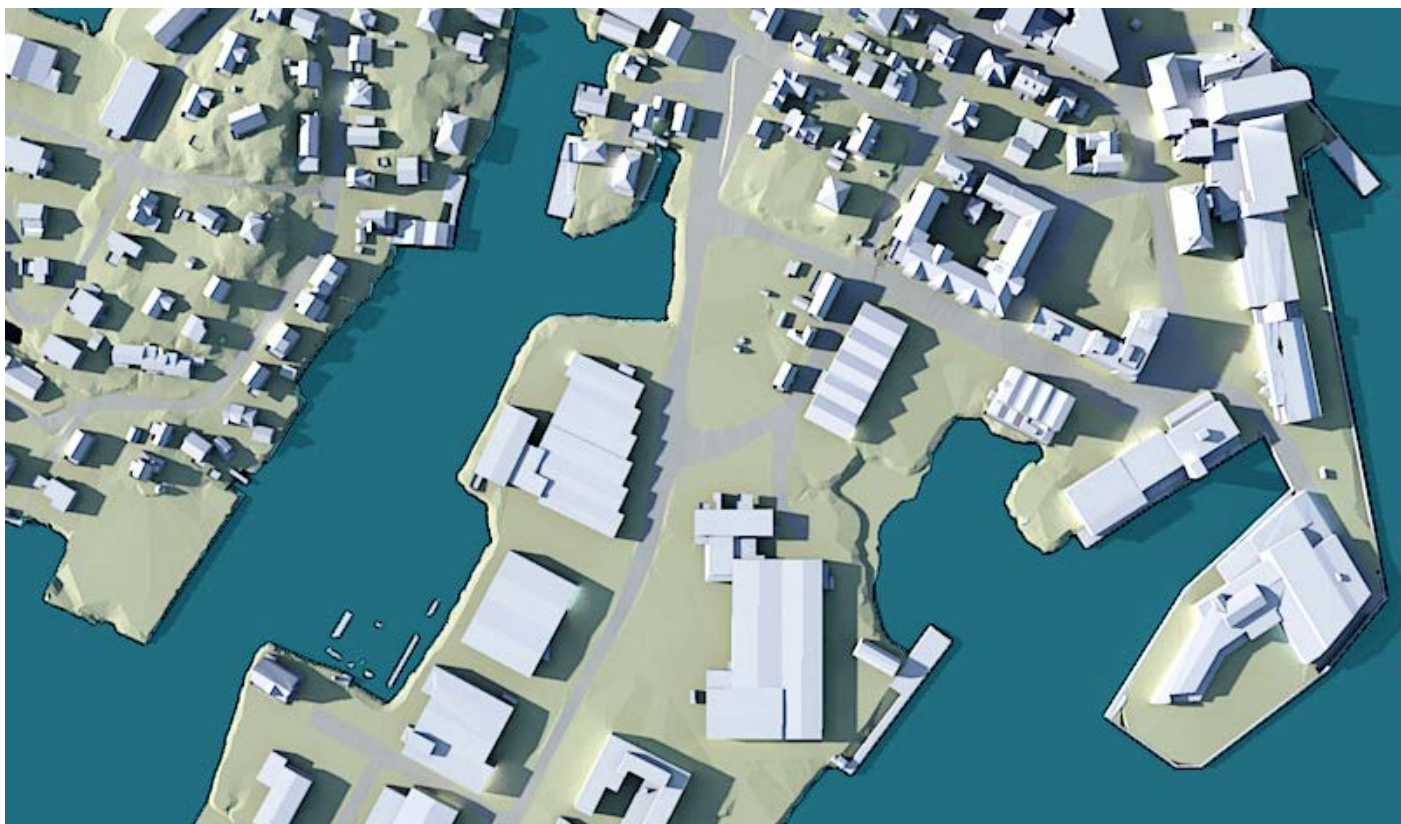


11 etasjer (kote 40), 21. mars kl. 15:00

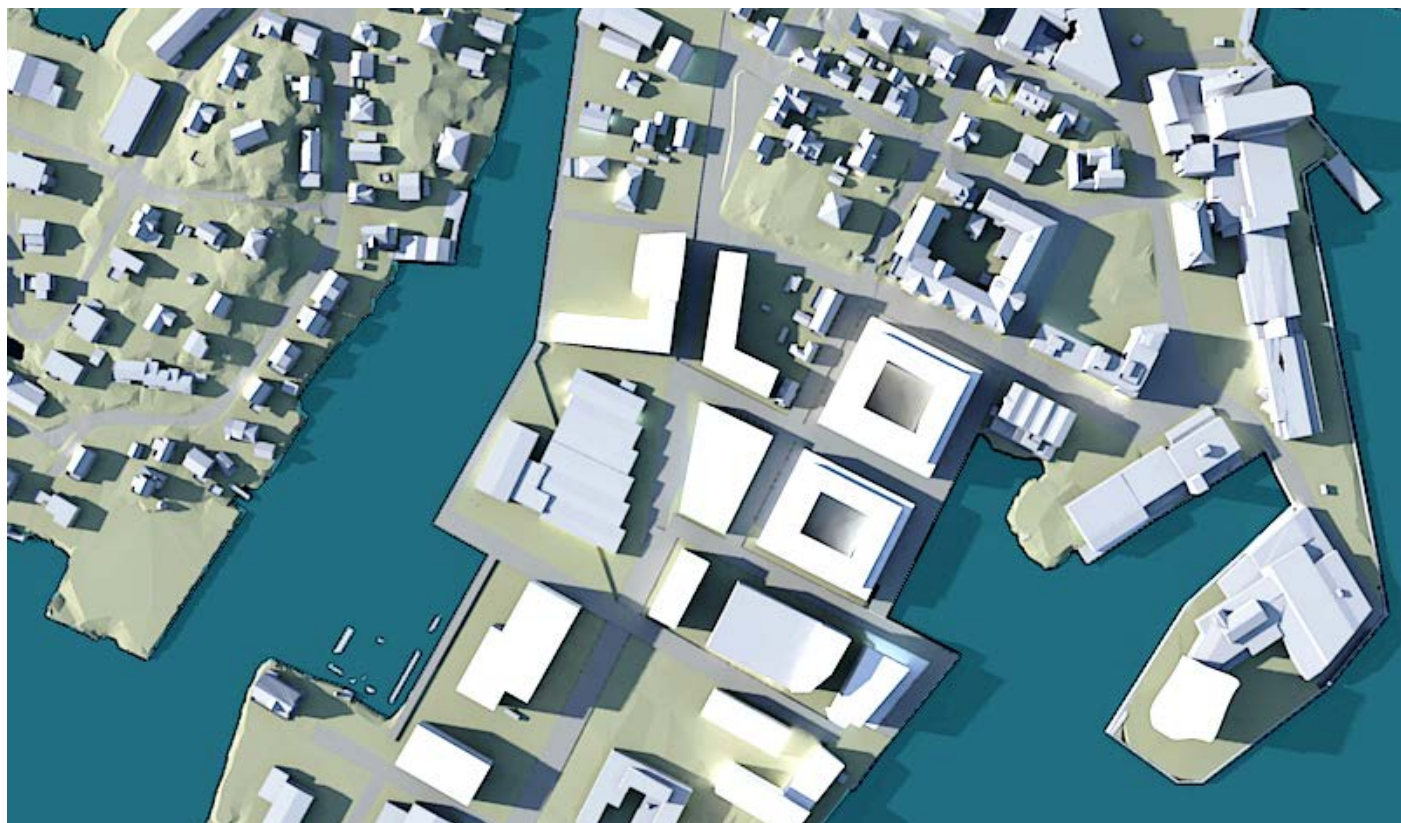


15 etasjer (kote 55), 21. mars kl. 15:00

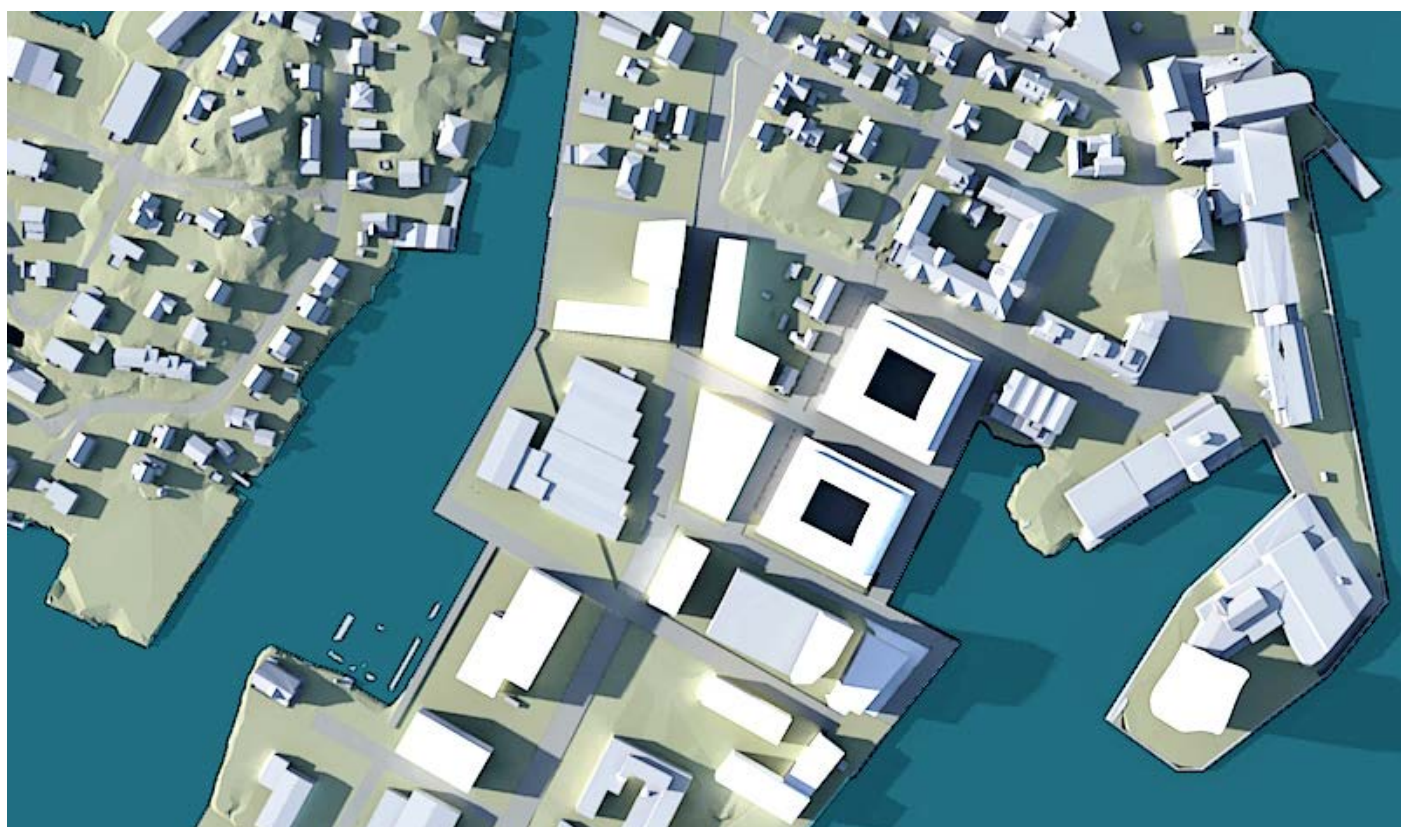
Sol- og skyggevirkninger, 21. juni



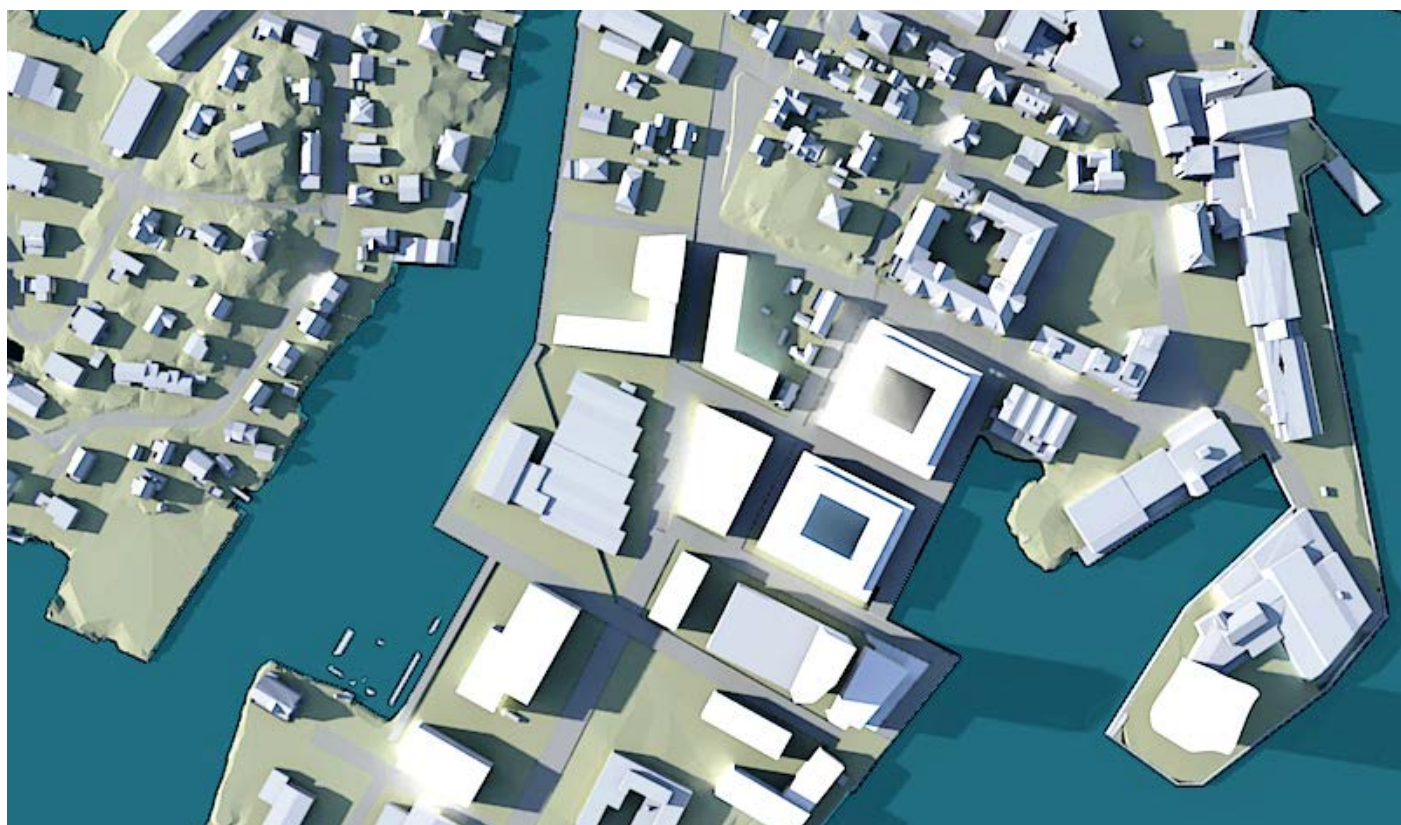
Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. juni kl. 18:00



7 etasjer (kote 28), 21. juni kl. 18:00



11 etasjer (kote 40), 21. juni kl. 18:00



15 etasjer (kote 55), 21. juni kl. 18:00

SENTRUMSFORMÅL S4.28

PLANKART



ILLUSTRASJONSPLAN



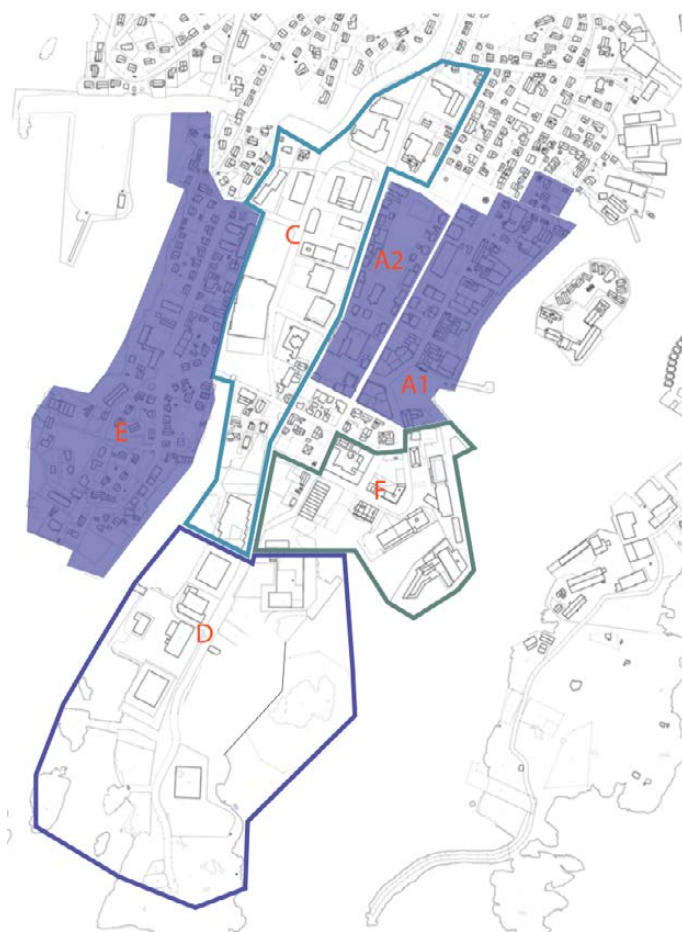
Plangrep

Kvartalet bør slutføres med en helhetlig bebyggelse som samtidig ivaretar kulturminnene, slik som bevaring av Telegrafgården. Det kan i forbindelse med en detaljregulering åpnes for noe flere etasjer som er tilbaketrukket. Siktlinjer og visuell kontakt med kirka må bli ivaretatt, spesielt fra torget og Fiskergata. Byggehøyden må tilpasses tilstøtende gesimshøyde.

Gjeldene planer

I gjeldene byplan er S4.28 innenfor fortetningsområde A1 (nedre sentrum, Vestfjordgata, torget) hvor utviklingen skal baseres på en revitalisering og fortetting av eksisterende kvaliteter hvor hovedstrukturen beholdes. Noe økning i antall boliger og høyder/utnyttelse tillates. Innenfor A1 skal hensynet til torget, havnepromenaden og Vestfjordgata legges føringer for utviklingen. Bebyggelsen rundt torget må utformes spesielt med vekt på gode solforhold på torget og tilstøtende gaterom, aktivisering av torget, harmoniserende arkitektoniske / estetiske uttrykk og friskt til Svolvær kirke. Nye høyhus rundt torget frarådes.

For området er det reguleringsplanen Svolvær sentrum, kvartaler i (plan id 9) som gjelder. Planen er i ny kommunedelplan foreslått opphevet.



Gjeldene byplan Svolvær

Dagens situasjon



KONSEKVENsutredning av S4.28

Verdivurdering av utredningstemaene

Overordnede mål: Av stor betydning for å oppnå planens mål for utviklingen til Svolvær.

Bylandskap og bystruktur: Av stor betydning da området er et viktig sentrumsområde ved torget.

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet: Av moderat betydning da det er visuell kontakt med Svolvær kirke, siktlinjer (vedlegg C) er angitt innenfor området.

Sol og skygge: Av moderat betydning, torget tilgrensende byrom

Kulturminner: Av stor betydning grunnet kulturminne omfattet av hensynsone og siktlinjer mot kirka.

0-alternativet (dagens situasjon)			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Viktig kvartal i sentrum med ulike servicefunksjoner og noen boliger. En forholdsvis lik bygningshøyde for kvartalet som ivaretar hensynet til Telegrafgården og den visuelle kontakten med kirka.
Bylandskap og bystruktur	A		Et tydelig definert kvartal, men med et ubebyggt område nord i S4.28 som bør utnyttes bedre.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Svolvær kirke er en del av byrommet til torget, liggende i bakgrunnen av bebyggelsen i S4.28. Skifertaket på kirka er tatt opp i taket på Telegrafgården.
Sol og skygge	B		Ingen endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	A		Visuell kontakt med Svolvær kirke fra torget og Fiskergata. Telegrafgården er angitt som kulturminne (H570-13) og Vestfjordgata er et viktig historisk bygningsmiljø i Svolvær (H550-3).

5 etasjer (kote 21)			
Tema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Noe økt utnyttelse av kvartalet, men byggehøyden utfordrer hensynet til kulturminner og kulturmiljø.
Bylandskap og bystruktur	A		Kvartalet beholder sin tydelige definerte form, men høyden vil ikke være tilpasset den tilgrensede bebyggelsen på en helhetlig måte.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Den visuelle kontakten med kirka fra torget og Fiskergata vil i stor grad forsvinne.
Sol og skygge	B		Deler av torget som i dag ikke blir skyggelagt av bebyggelsen innenfor S4.28 vil skyggelegges på ettermiddagen og kvelden.
Kulturminner	A		Bygningshøyden vil være dårlig tilpasset den tilstøtende bebyggelsen, det bevaringsverdige bygget Telegrafgården. Den visuelle kontakten med kirka fra torget vil i stor grad forsvinne.

5 etasjer – inntrukket (kote 21)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Økt utnyttelse av kvartalet, samtidig som hensynet til Telegrafgården og Svolvær kirke blir ivarettatt.
Bylandskap og bystruktur	A		Kvartalet beholder sin tydelige definerte form og nye høyder vil kunne tilpasses tilgrensede bebyggelse.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Den visuelle kontakten med kirka fra Fiskergata vil i noen grad reduseres.
Sol og skygge	B		Liten endring fra nåværende situasjon. Noe mer av torget vil likevel kunne bli skyggelagt på ettermiddagen og mot kvelden.
Kulturminner	A		Den visuelle kontakten med kirka fra Fiskergata vil i noen grad reduseres.

6 etasjer (kote 24,5)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Økt utnyttelse av kvartalet, men byggehøyden utfordrer hensynet til kulturminner.
Bylandskap og bystruktur	A		Kvartalet beholder sin tydelige definerte form, men høyden vil ikke være tilpasset den tilgrensede bebyggelsen på en helhetlig måte.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Den visuelle kontakten med kirka fra torget og Fiskergata vil i stor grad forsvinne.
Sol og skygge	B		En stor del av torget som i dag ikke blir skyggelagt av bebyggelsen innenfor S4.28 vil skyggelegges på ettermiddagen og mot kvelden.
Kulturminner	A		Den visuelle kontakten med kirka fra torget og Fiskergata vil i stor grad forsvinne. Byggehøyden vil ikke være tilpasset Telegrafgården.

6 etasjer – inntrukket (kote 24,5)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Noe økt utnyttelse av kvartalet, men byggehøyden utfordrer hensynet til kulturminner.
Bylandskap og bystruktur	A		Kvartalet beholder sin tydelige definerte form og nye høyder vil kunne tilpasses tilgrensede bebyggelse.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Den visuelle kontakten med kirka fra Fiskergata vil til en viss grad reduseres.
Sol og skygge	B		Noen endring fra nåværende situasjon. Litt mer av torget vil bli skyggelagt på ettermiddagen og mot kvelden.
Kulturminner	A		Byggehøyden vil tilpasses Telegrafgården. Fra fiskergata vil den visuelle kontakten med kirka reduseres noe.

Konklusjon

Det kan åpnes for en økning av byggehøyden innenfor S4.28 med forutsetning at etasjene er tilbaketrunkket, samt ivaretar siktlinjer og visuell kontakt med Svolvær kirke fra torget og Fiskergata. En økt utnyttelse av S4.28 og det ubebygde arealet innfor kvartalet vil kunne gi flere tilbud til Svolvær og dermed et mer levende sentrum. Den økte utnyttelsen må likevel balanseres opp mot hensynet til eksisterende bebyggelse og kulturminner. Det er nødvendig å avklare endelig utforming og byggehøyde gjennom en detaljregulering.

S4.28 sett fra Fiskergata



Dagens situasjon (0-alternativet)



5 etasjer (kote 21)



6 etasjer (kote 24,5)



5 etasjer tilbaketrukket (kote 21)



6 etasjer tilbaketrukket (kote 24,5)

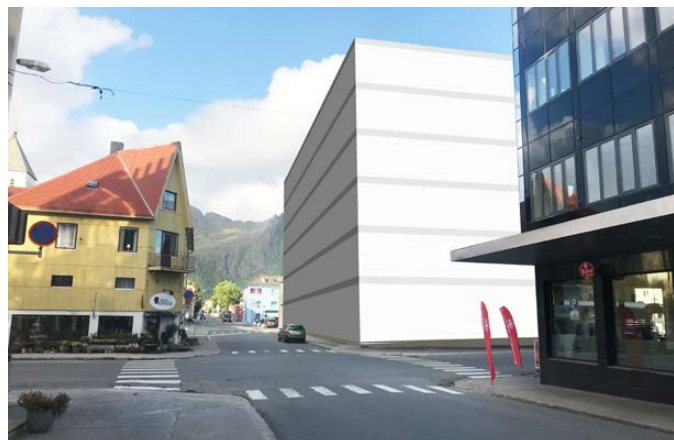
S4.28 sett fra Storgata



Dagens situasjon (0-alternativet)



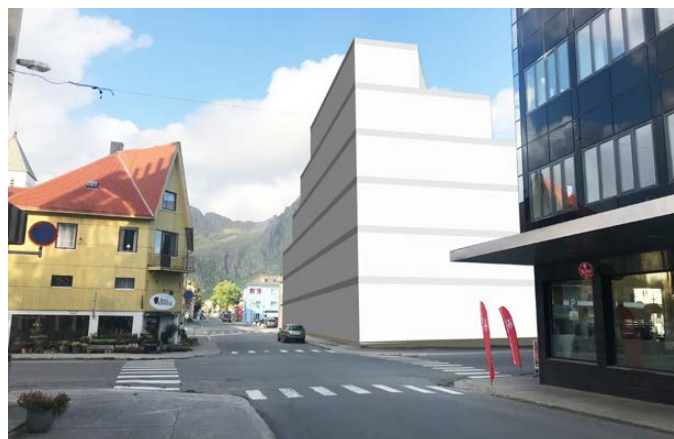
5 etasjer (kote 21)



6 etasjer (kote 24,5)



5 etasjer tilbaketrukket (kote 21)



6 etasjer tilbaketrukket (kote 24,5)

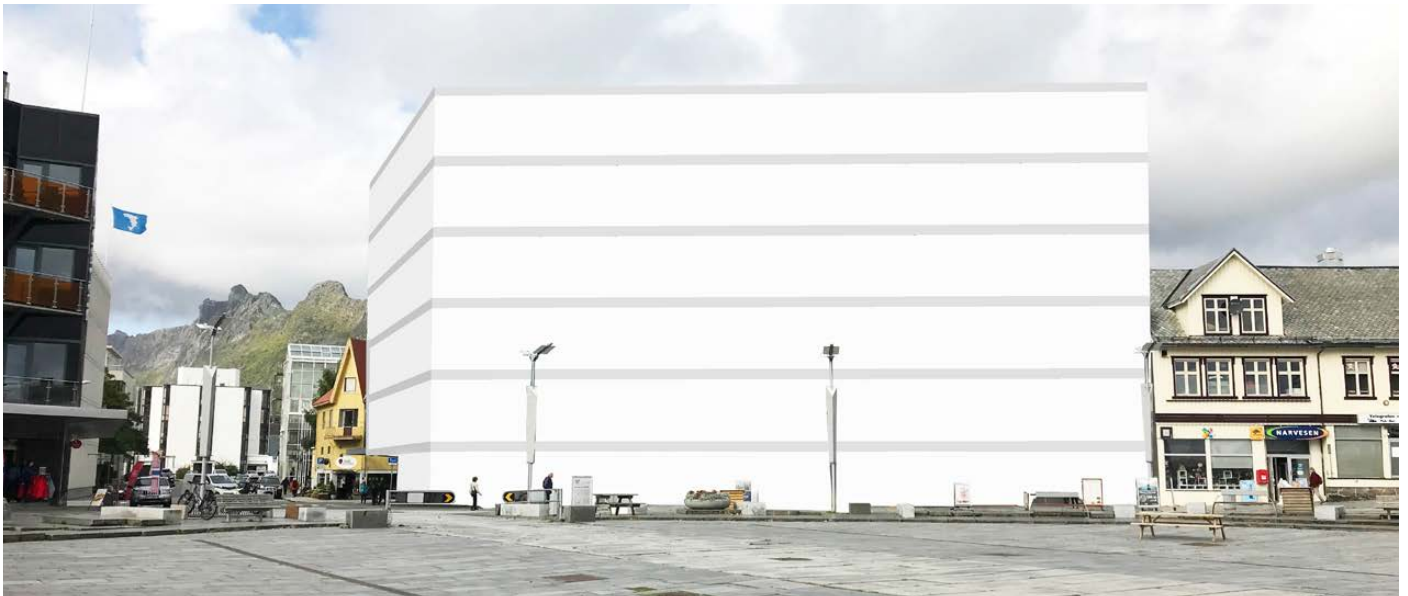
S4.28 sett fra torget



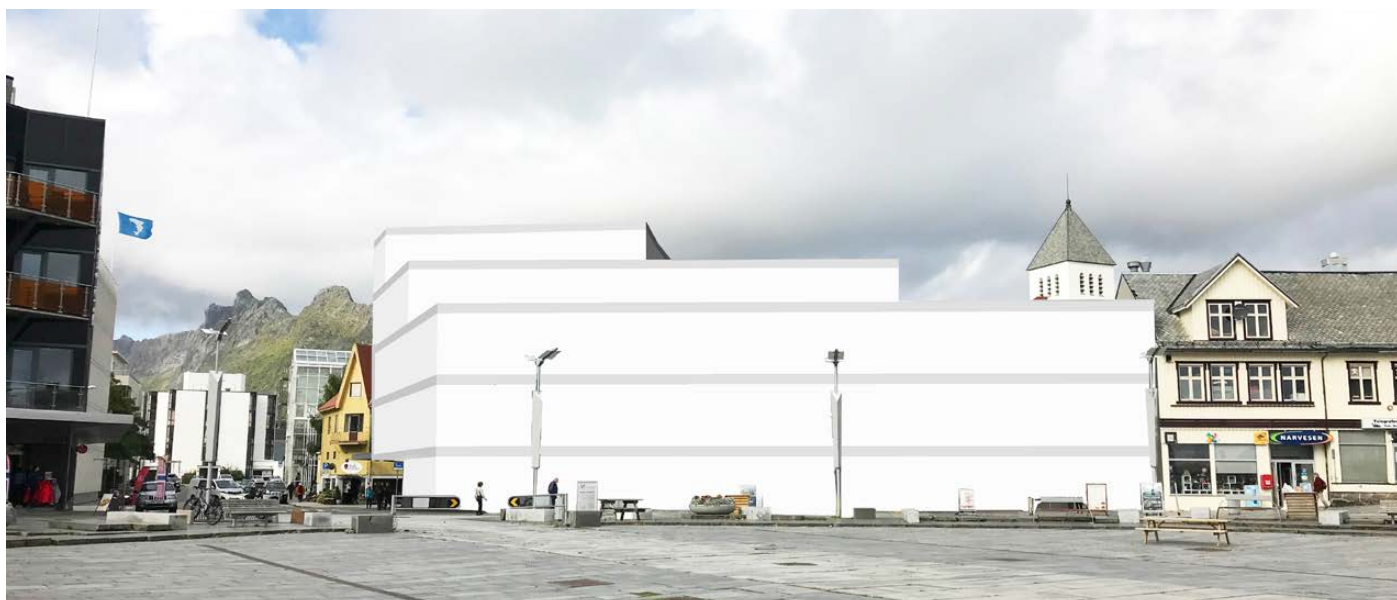
Dagens situasjon (0-alternativet)



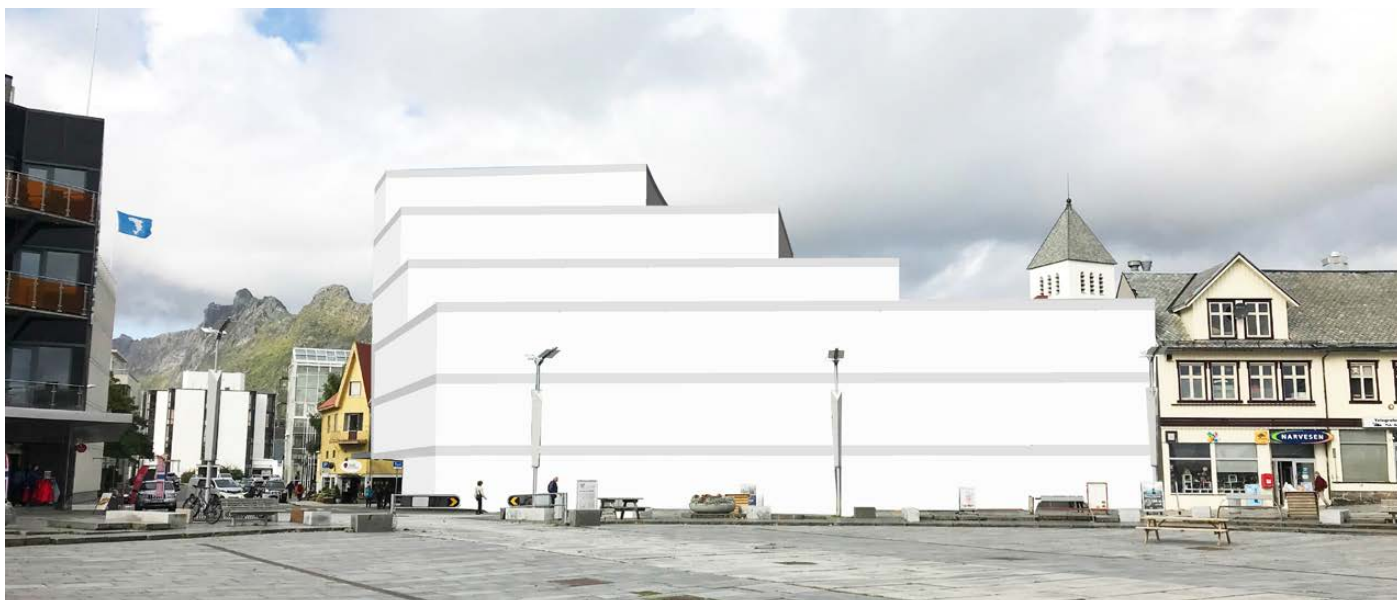
5 etasjer (kote 21)



6 etasjer (kote 24,5)

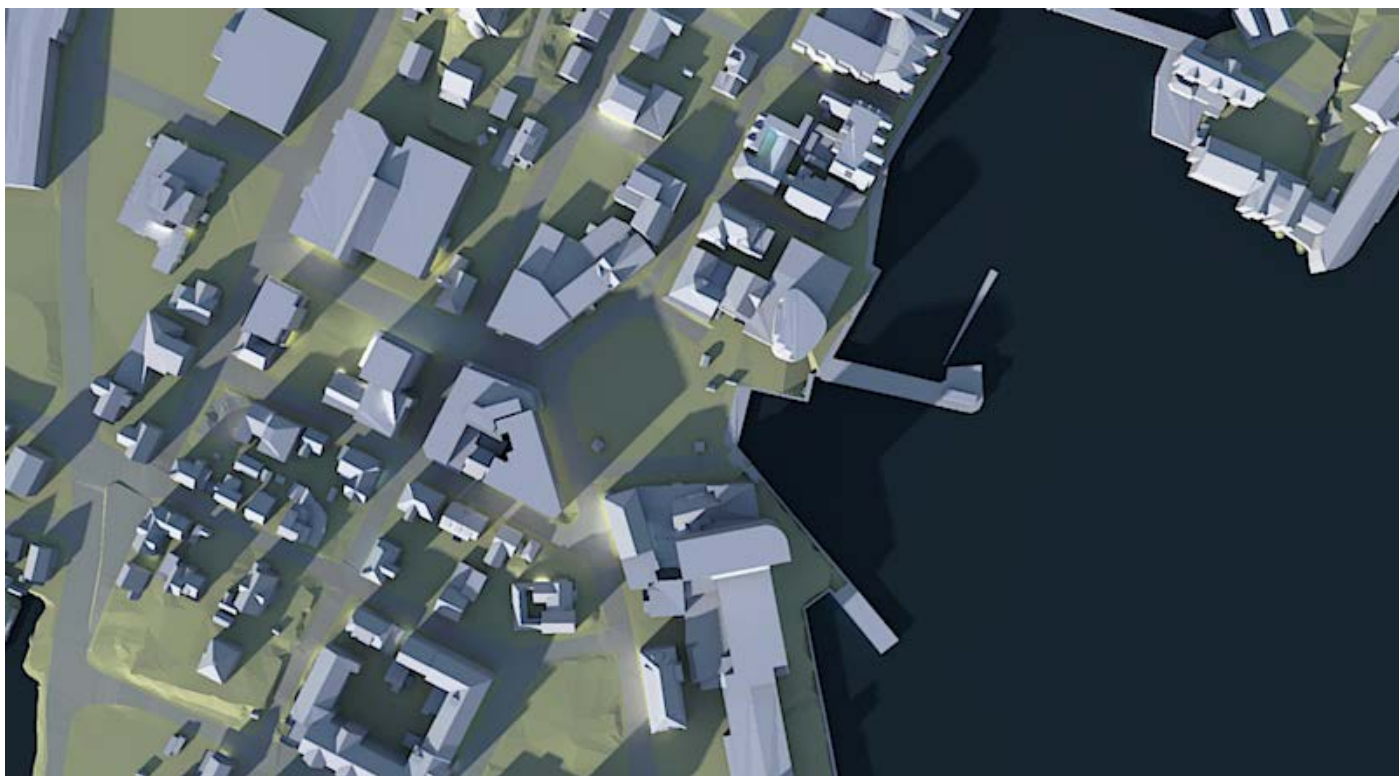


5 etasjer tilbaketrukket (kote 21)

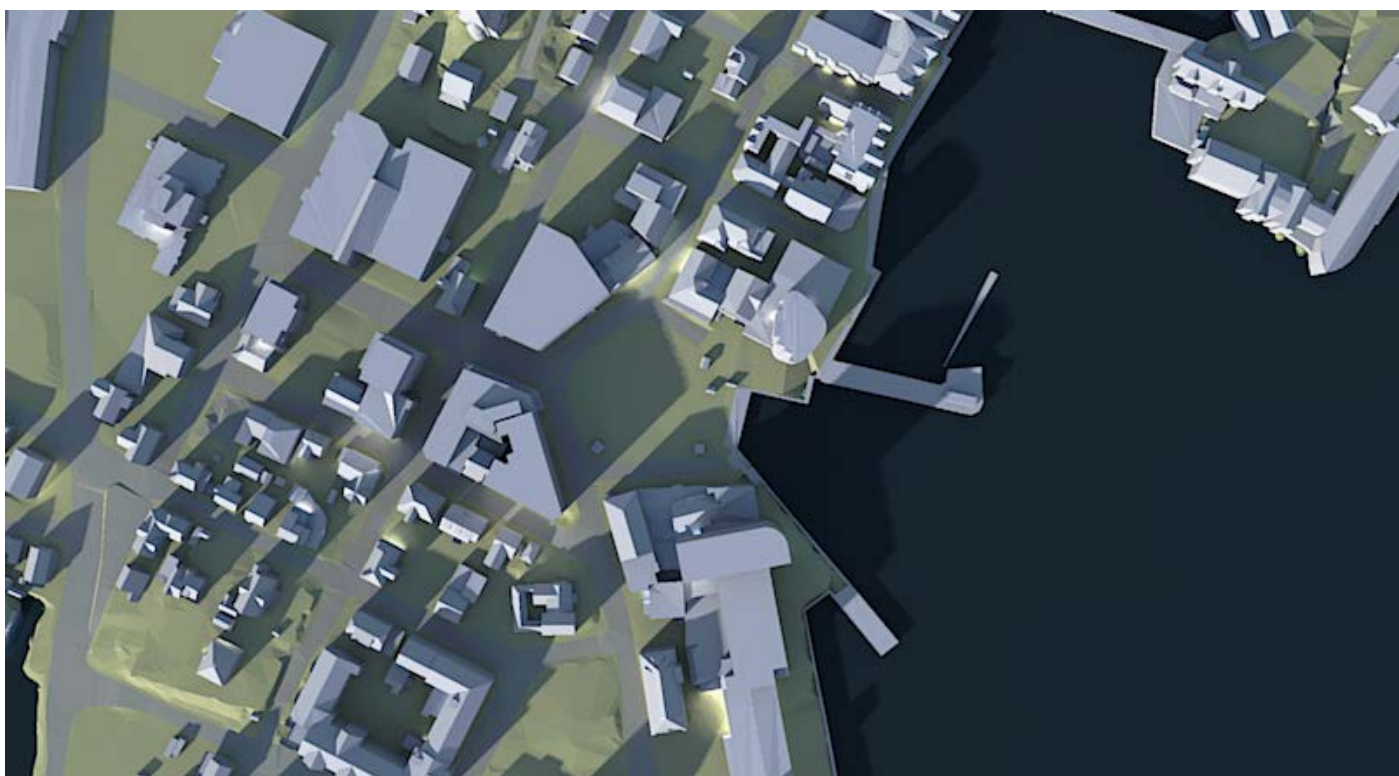


6 etasjer tilbaketrukket (kote 24,5)

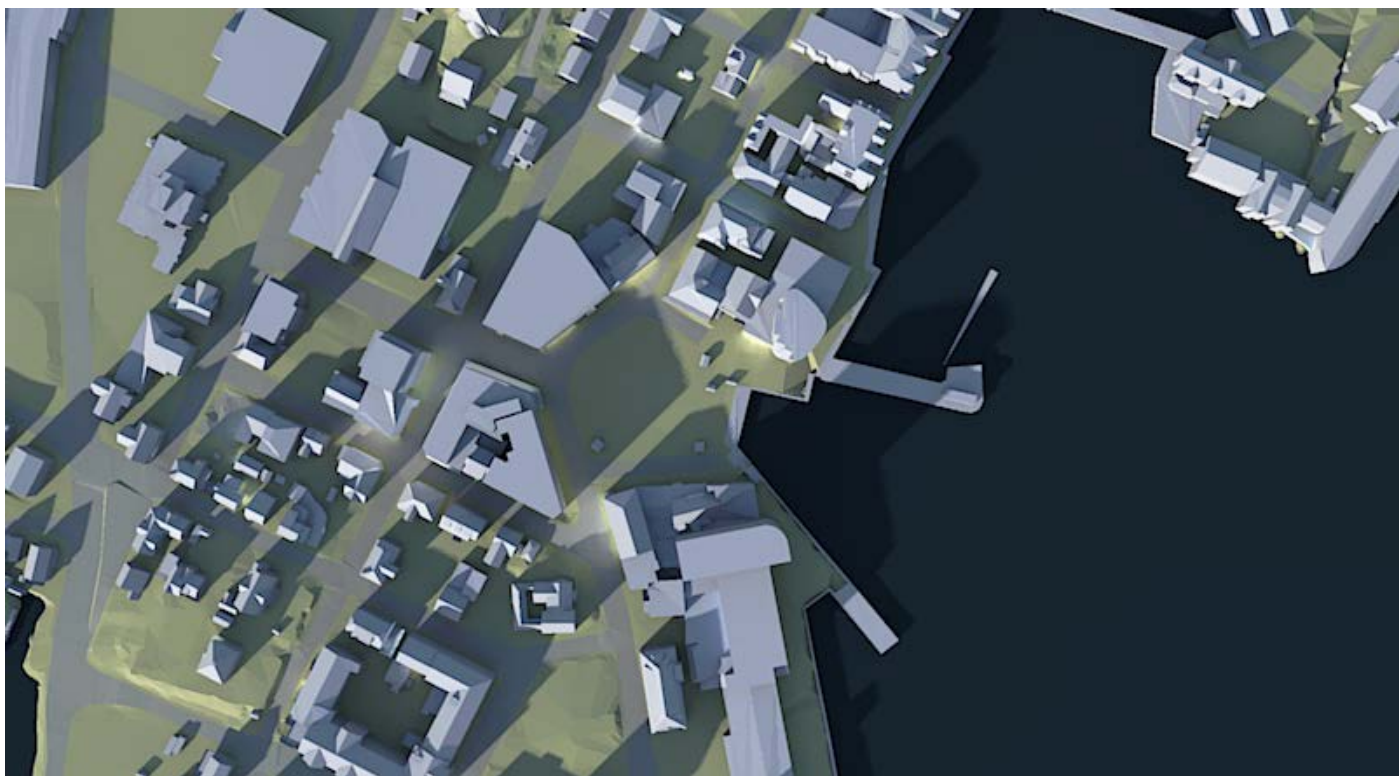
Sol- og skyggevirkninger, 21. mars



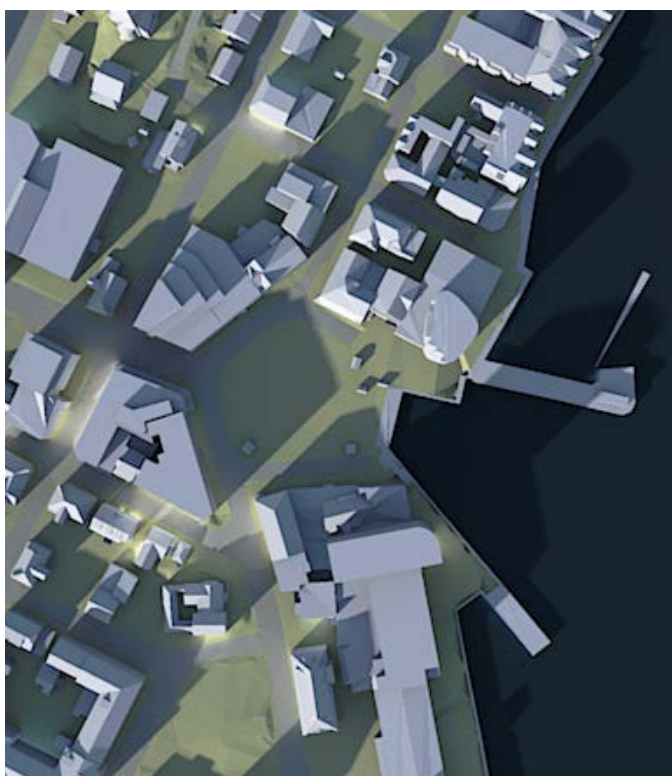
Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. mars kl. 15:00



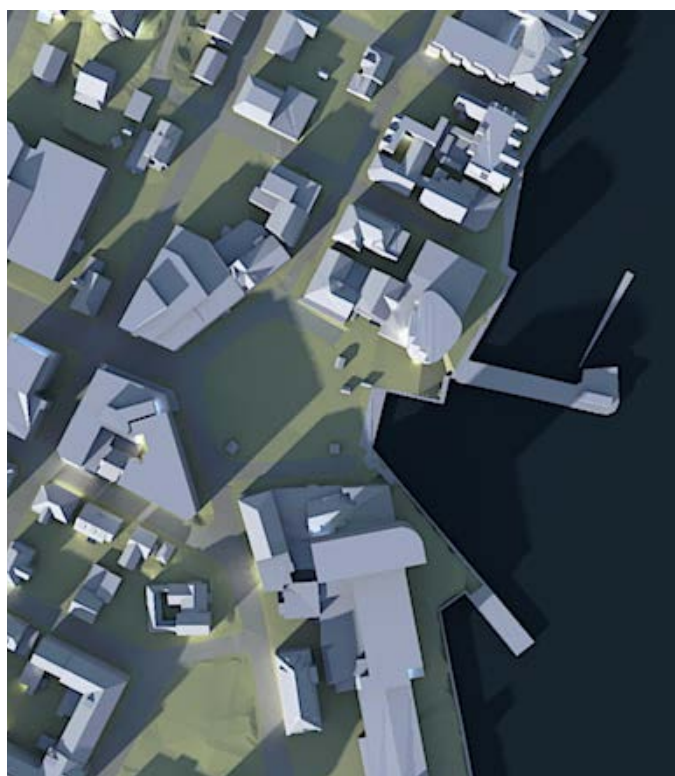
5 etasjer (kote 21), 21. mars kl. 15:00



6 etasjer (kote 24,5), 21. mars kl. 15:00

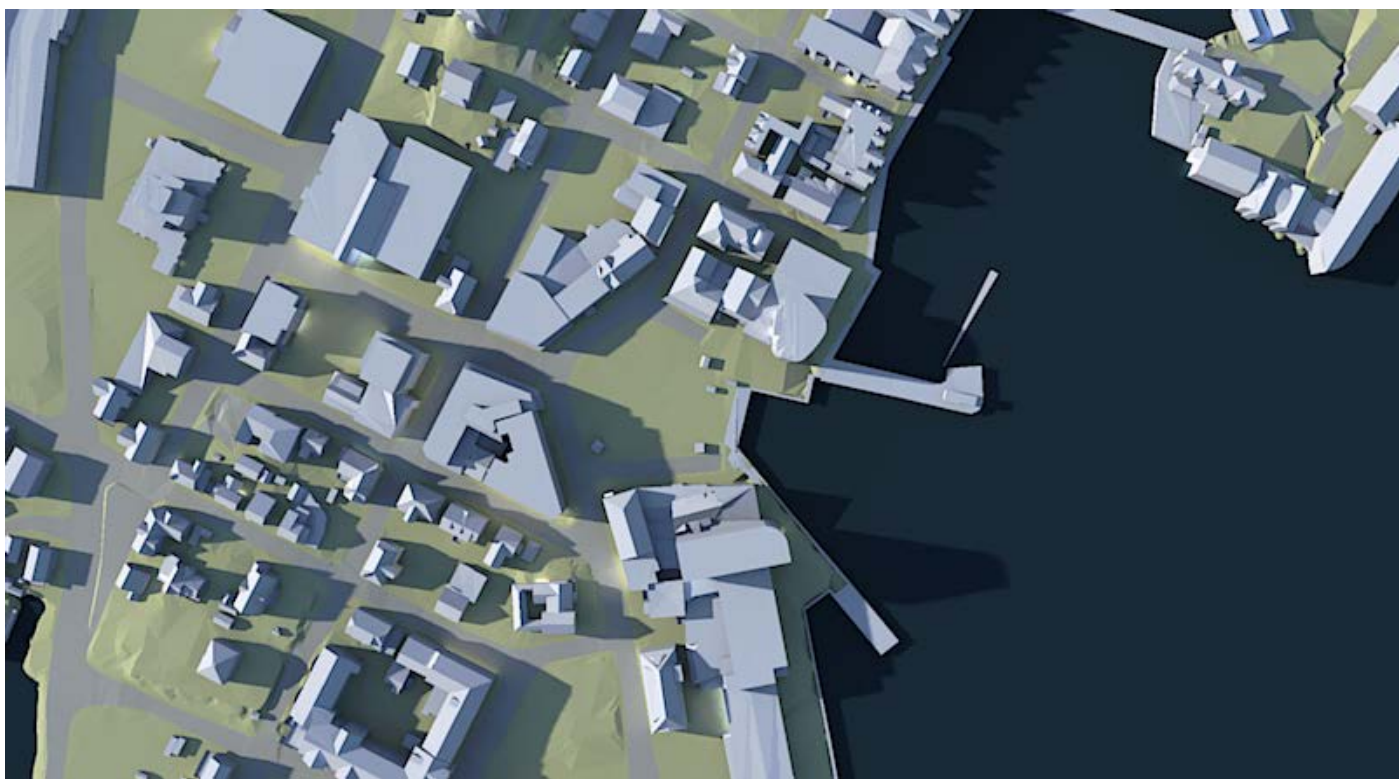


5 etasjer (kote 21), 21. mars kl. 15:00

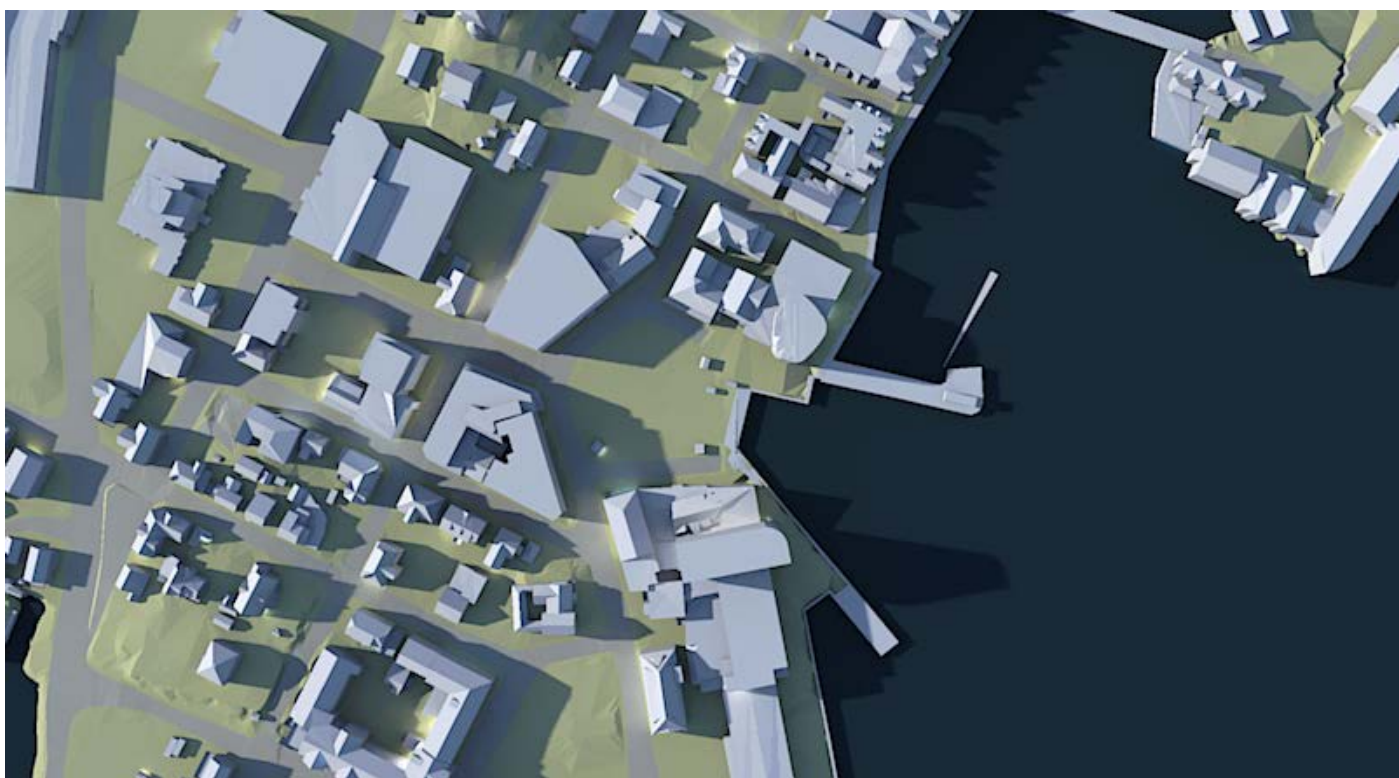


6 etasjer (kote 24,5), 21. mars kl. 15:00

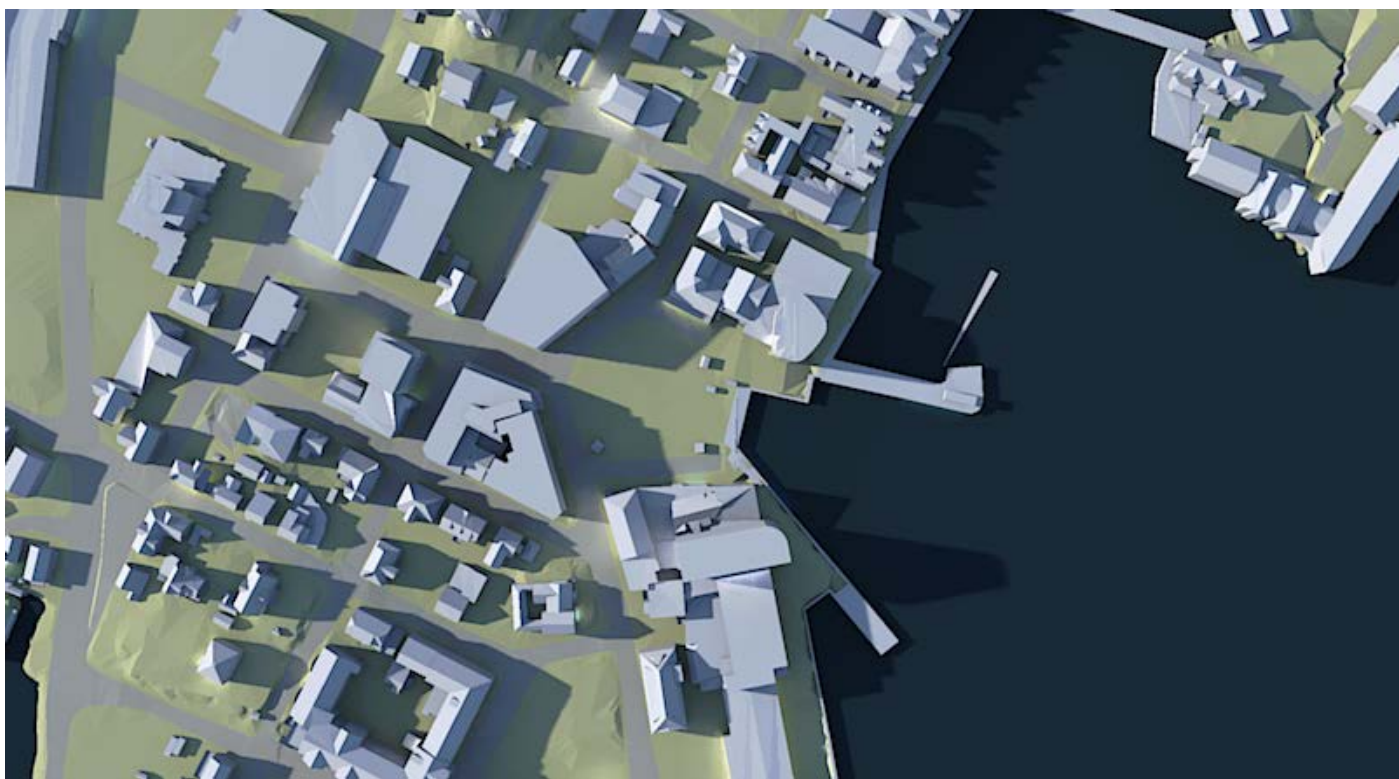
Sol- og skyggevirkninger, 21. juni



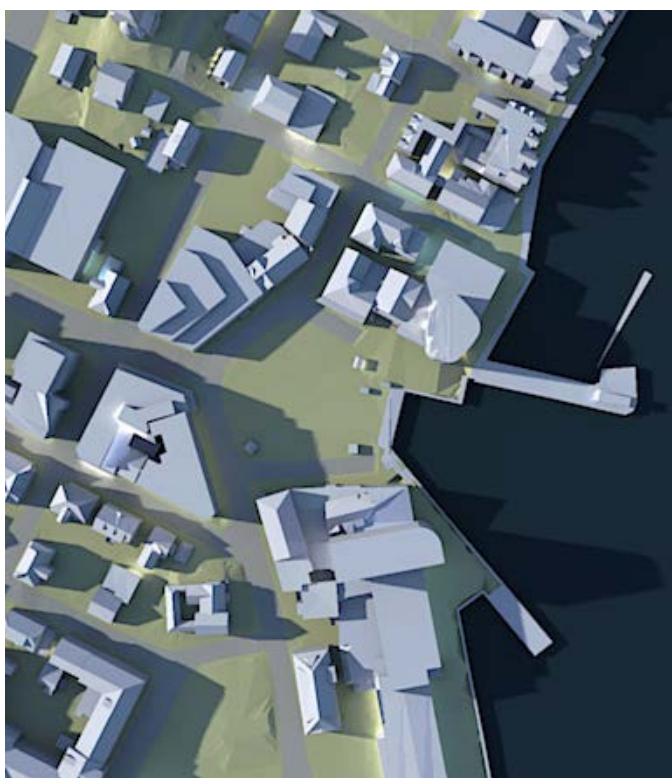
Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. juni kl. 18:00



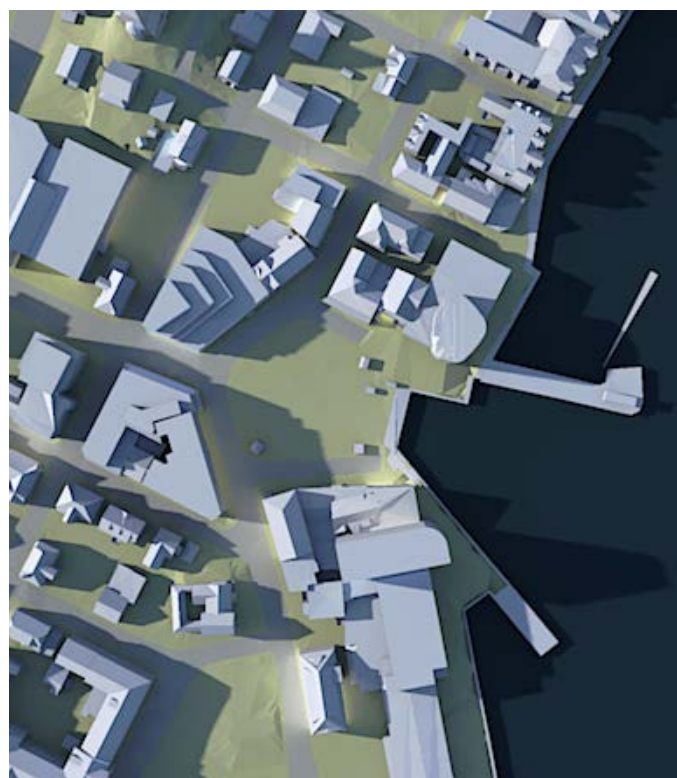
5 etasjer (kote 21), 21. juni kl. 18:00



6 etasjer (kote 24,5), 21. juni kl. 18:00



5 etasjer (kote 21), 21. juni kl. 18:00



6 etasjer (kote 24,5), 21. juni kl. 18:00

SENTRUMSFORMÅL S4.42

PLANKART



ILLUSTRASJONSPLAN



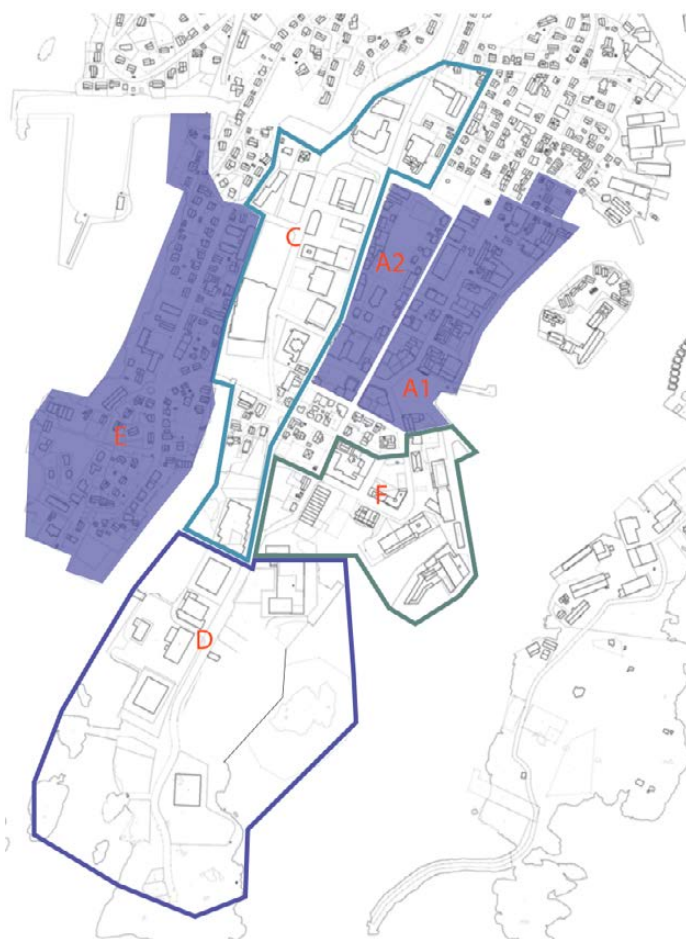
Plangrep

Kvartalet har i dag en bebyggelse på 6 etasjer i tillegg til bygg på 2-3 etasjer. Ved å åpne for høyere arealutnyttelse innenfor S4.42 tilrettelegges det i enda større grad for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum, rett ved torget. Det er en utvikling som vil være i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging. Etablering av et bygg på 8 etasjer vil ikke ha noe vesentlig fravik til den eksisterende bygningshøyden innenfor kvartalet.

Gjeldene planer

I gjeldene byplan er S4.42 innenfor fortetningsområde A1 (nedre sentrum, Vestfjordgata, torget) hvor utviklingen skal baseres på en revitalisering og fortetting av eksisterende kvaliteter hvor hovedstrukturen beholdes. Noe økning i antall boliger og høyder/utnyttelse tillates. Innenfor A1 skal hensynet til torget, havnepromenaden og Vestfjordgata legge føringer for utviklingen. Bebyggelsen rundt torget må utformes spesielt med vekt på gode solforhold på torget og tilstøtende gaterom, aktivisering av torget, harmoniserende arkitektoniske / estetiske uttrykk og friskt til Svolvær kirke. Nye høyhus rundt torget frarådes.

Det eksisterer ingen reguleringsplaner for området.



Gjeldene byplan Svolvær

Dagens situasjon



KONSEKVENsutredning av S4.42

Verdivurdering av utredningstemaene

Overordnede mål: Av stor betydning for å oppnå planens mål for utviklingen til Svolvær.

Bylandskap og bystruktur: Av stor betydning da området er et viktig sentrumsområde ved torget.

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet: Av moderat betydning da det er visuell kontakt med Svolvær kirke, siktlinjer (vedlegg C) er angitt innenfor området.

Sol og skygge: Av moderat betydning, torget tilgrensende byrom

Kulturminner: Av moderat betydning grunnet kulturminne omfattet av hensynsone.

0-alternativet			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Sentrumsformålet 4.42 er utbygd som et sammenhengende kvartal, med både nyere og eldre bebyggelse. For bebyggelsen mellom den bevaringsverdige bebyggelsen og den høyeste bygningskroppen er det mulig å sikre en større helhet i kvartalet. Dette kan være med å oppnå målene om fortetting med kvalitet og høy estetisk kvalitet.
Bylandskap og bystruktur	A		Tydelig definert kvartal med både nyere og eldre bebyggelse. Høyeste bygningsvolum har 6 etasjer. Resterende bebyggelse har rundt 3 etasjer.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Visuell kontakt med Blåtind, geita og fløya fra torget.
Sol og skygge	B		Ingen endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	B		Bygning av kulturminneverdi innenfor kvartalet, tidligere forretning og postkontor, nå bakeri/cafe. Angitt med hensynsone H570-14.

5 etasjer (kote 22)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Noe høyere arealutnyttelse av området og det kan sikres en større helhet i kvartalet gjennom nybygg.
Bylandskap og bystruktur	A		Noe høyere bebyggelse innenfor kvartalet, men liten endring av området sammenlignet med nåværende situasjon.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Liten endring fra nåværende situasjon. Den visuelle kontakt med Blåtind, geita og fløya fra torget ivaretas.
Sol og skygge	B		Liten endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	B		Gesims/mønehøyde må tilpasses bevaringsverdig bygg (H570-14)

8 etasjer (kote 32)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Høyere arealutnyttelse av området og det kan sikres en større helhet i kvartalet gjennom nybygg. Det vil være med å bygge opp under en aktiv og levende by for alle.
Bylandskap og bystruktur	A		Høyere bebyggelse innenfor kvartalet med 8 etasjer, i dag er høyeste bebyggelse 6 etasjer. Endringen vil derfor ikke ha store konsekvenser sammenlignet med nåværende bystruktur eller bylandskap.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Sett fra torget vil den visuelle kontakten med fjellene i nord reduseres. Bevist utforming av bebyggelsen som ivaretar de viktigste siktlinjene, slik som mot geita vil være med å redusere de negative konsekvensene.
Sol og skygge	B		Liten endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	B		Gesims/mønehøyde må tilpasses bevaringsverdig bygg (H570-14). Høyeste bygningsvolum må trekkes tilbake fra torget.

Konklusjon

Ved å åpne for høyere arealutnyttelse innenfor S4.42 tilrettelegges det i enda større grad for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum. Det er en utvikling som vil være i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging. Kvartalet har allerede en bebyggelse på 6 etasjer og 8 etasjer vil derfor ikke ha et vesentlig fravik til den eksisterende bygningshøyden innenfor kvartalet. Det er likevel viktig at det høyeste bygningsvolumene trekkes tilbake fra torget. Endelig fastsetting av byggehøyden må derfor avklares i en helhetlig vurdering av kvartalet, og det bør samtlig bli sett i sammenheng med utviklingen av de andre områdene rundt torget. Det vil være nødvendig å avklare rammene for nøyaktig høyde, utforming, mv. innenfor S4.42 i en detaljregulering av hele kvartalet.

S4.42 sett fra torget

Dagens situasjon
(0-alternativet)



5 etasjer (kote 22)



8 etasjer (kote 32)



S4.42 sett fra krysset Vestfjordgata - Kirkegata

Dagens situasjon
(0-alternativet)



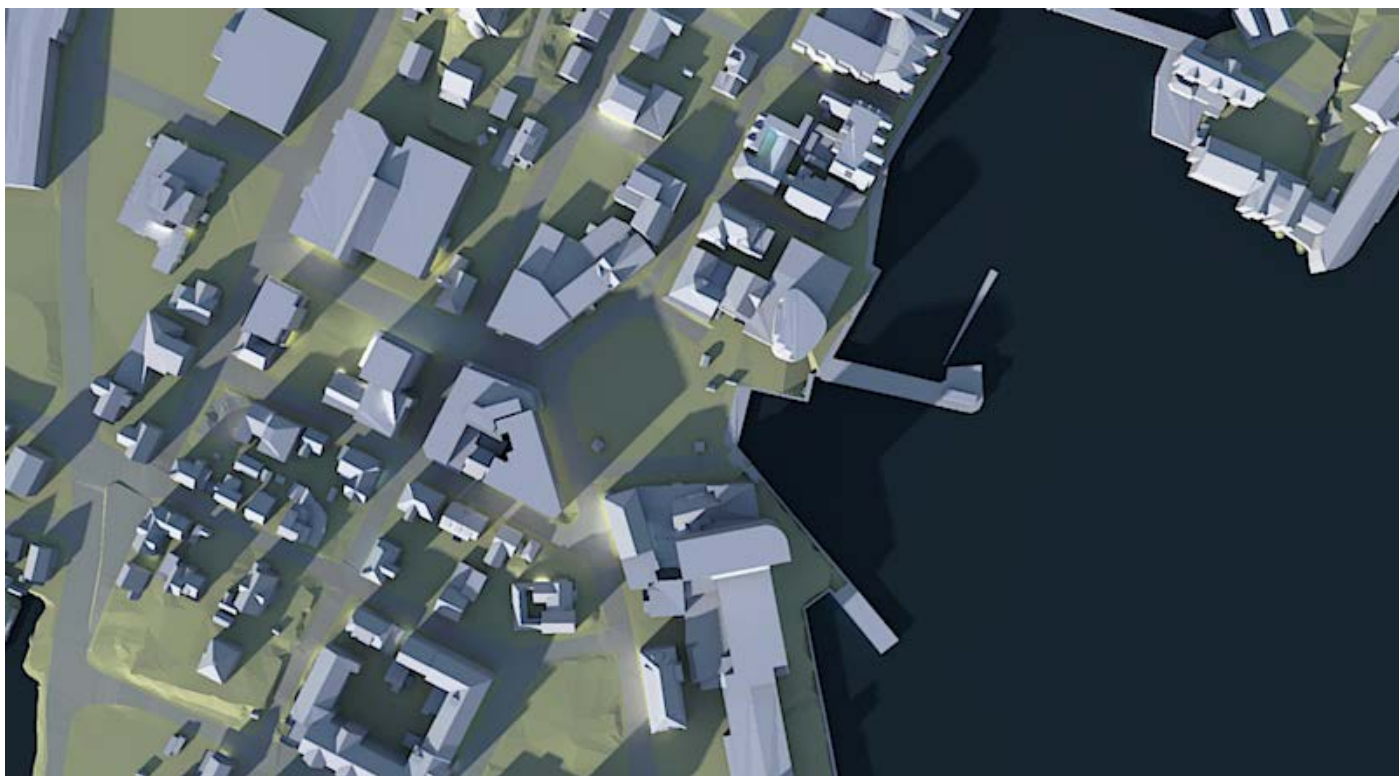
5 etasjer (kote 22)



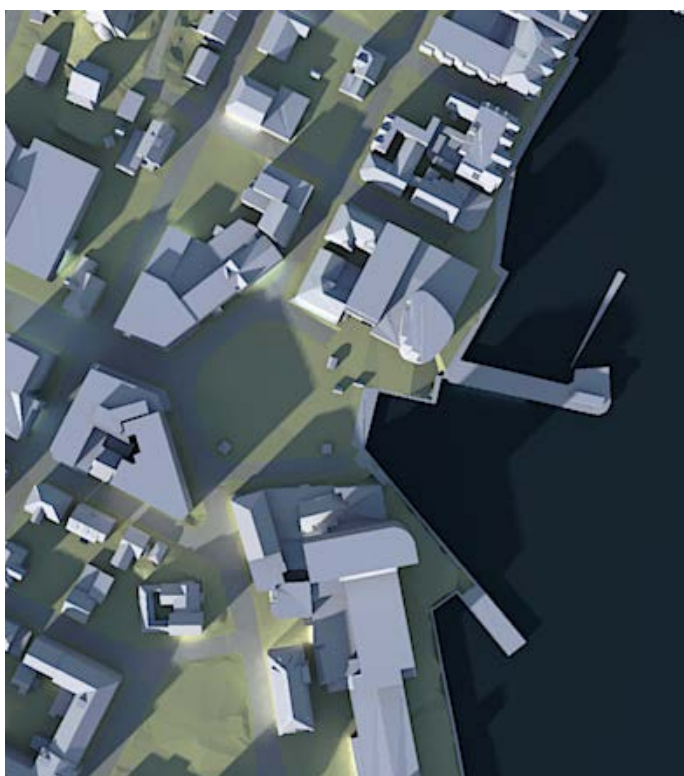
8 etasjer (kote 32)



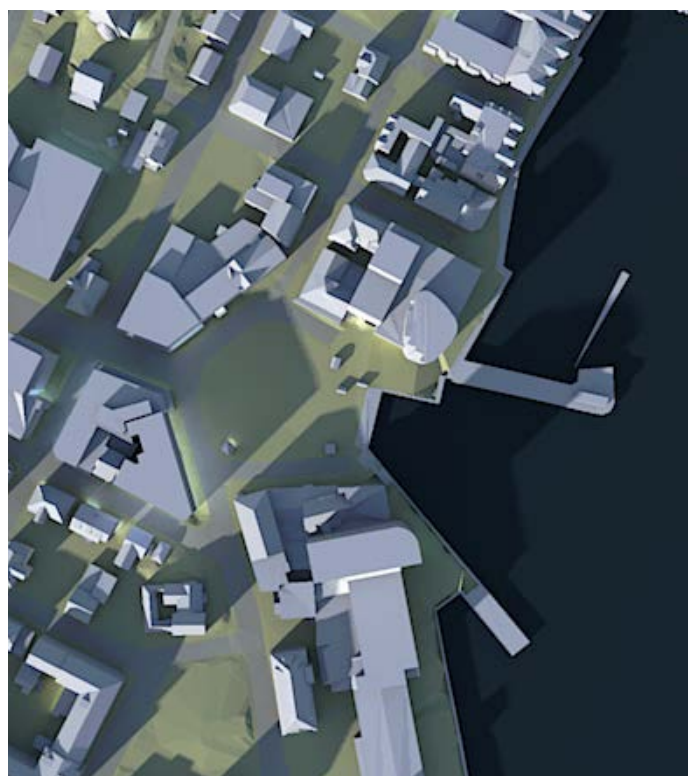
Sol- og skyggevirkninger, 21. mars



Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. mars kl. 15:00

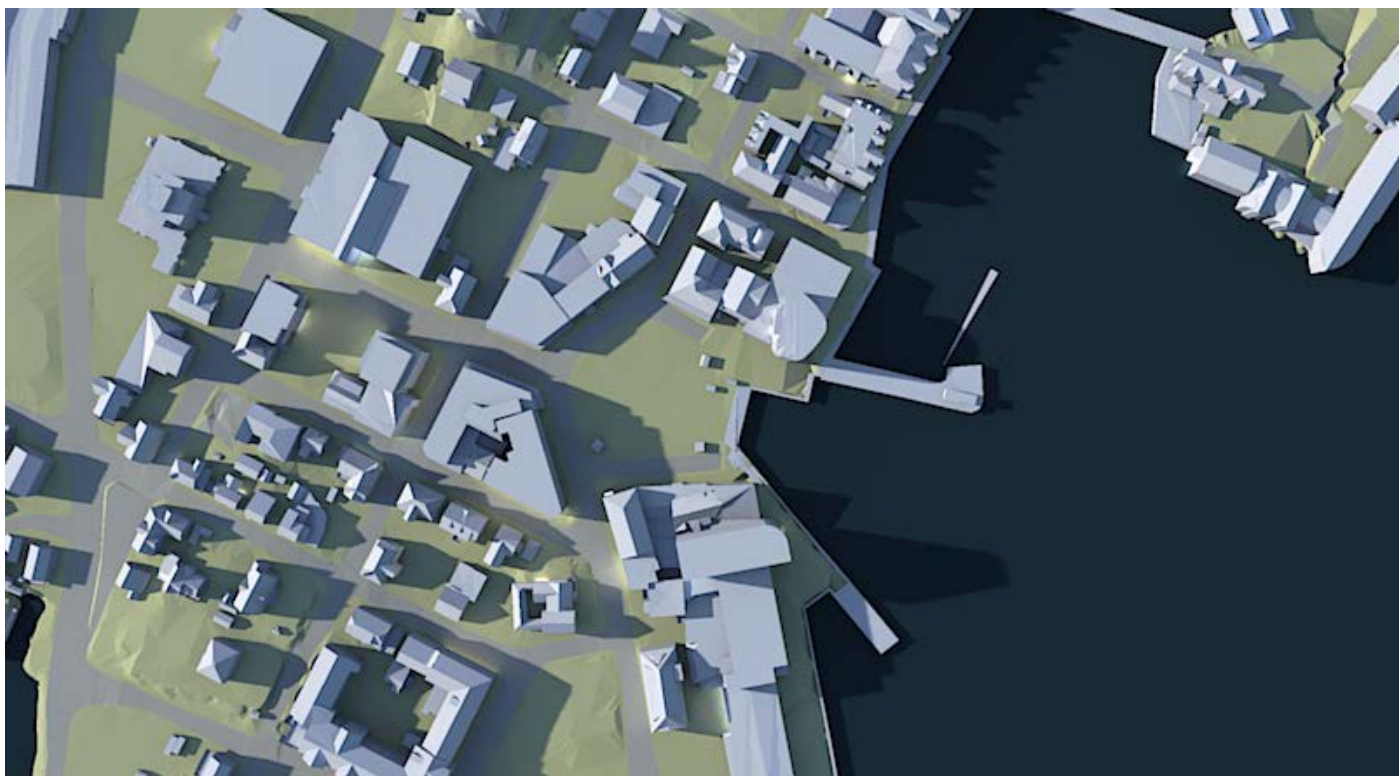


4 etasjer (kote 32), 21. mars kl. 15:00

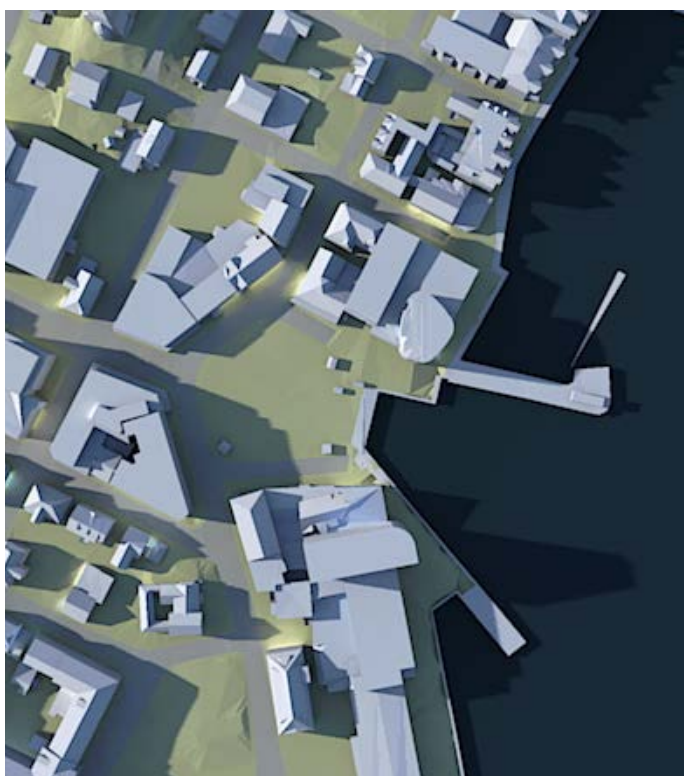


4 etasjer (kote 18), 21. mars kl. 15:00

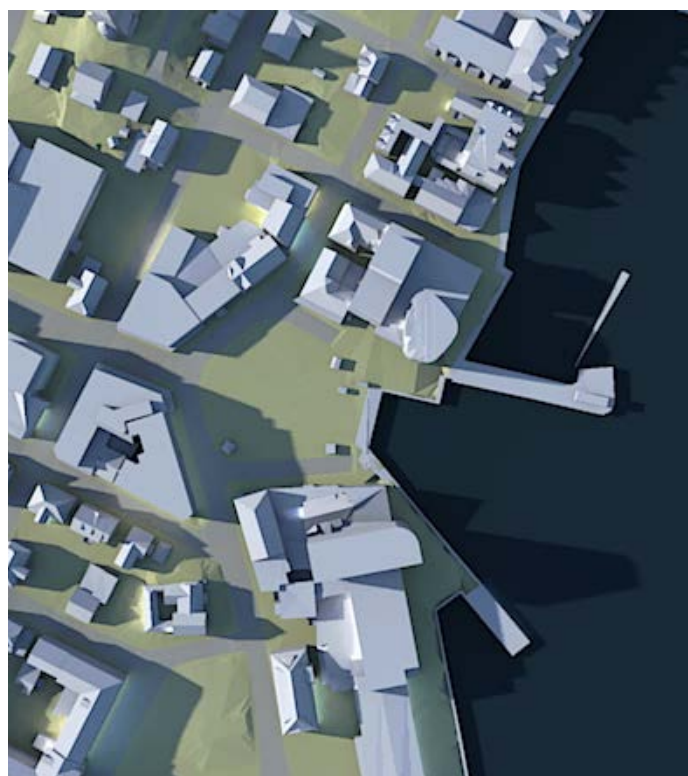
Sol- og skyggevirkninger, 21. juni



Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. juni kl. 18:00



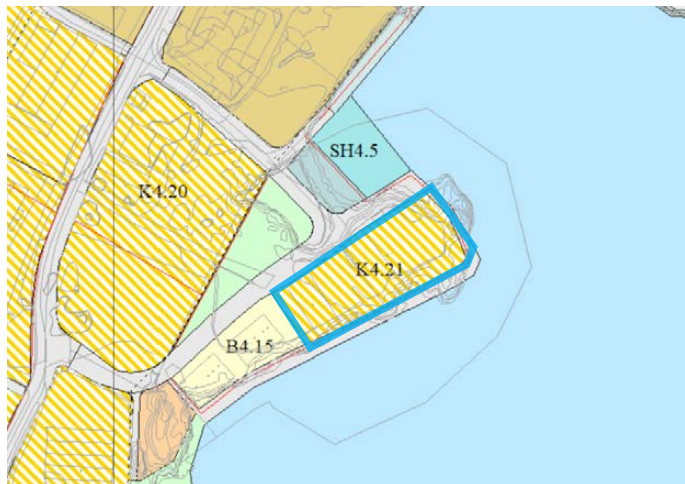
4 etasjer (kote 18), 21. juni kl. 18:00



8 etasjer (kote 32,5), 21. juni kl. 18:00

KOMBINERT FORMÅL K4.21

PLANKART



ILLUSTRASJONSPLAN



K4.21

Plangrep

Et tydeligere bygningsvolum på Purkholmen vil gi området et sterkere landemerke. Det åpnes for et tårnbygg på inntill 10 etasjer. Dette vil være med å bygge opp under den ønskede transformasjonen av Vorsetøya til et nytt urbant område i Svolvær med flere boliger, forretninger og servicefunksjoner.

Gjeldene planer

I gjeldene kommunedelplan er K4.21 innenfor sone D som åpner for at det kan vurderes bebyggelse høyere enn 5 etasjer. Fortrinnsvis bør ikke den høyeste bebyggelsen ligge nærmest havet, men få en tilbaketrunkket posisjon langs Vorsetøyveien. For området K4.21 er det detaljreguleringen Purkholmen (plan id. 218) som gjelder. Planen har fastsatt en maks høyde på 17 meter.

Dagens situasjon



KONSEKVENsutREDNING AV K4.21

Verdivurdering av utredningstemaene

Overordnede mål: Av stor betydning for å oppnå planens mål for utviklingen til Svolvær.

Bylandskap og bystruktur: Av moderat betydning da området er del av et sentrumsnært omformingsområde.

Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet: Av moderat betydning da det er visuell kontakt med Svolvær kirke og fjellandskapet fra området.

Sol og skygge: Av mindre betydning, tilgrensende parkområde.

Kulturminner: Av mindre betydning, det er ingen kulturminner innenfor området, men noe visuell kontakt med kirka.

0-alternativet			
0-alternativet innebærer nåværende situasjon inkludert et ubyggd leilighetsbygg på 4 etasjer som gjeldene reguleringsplan åpner for.			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Transformasjon av et sentrumsnært område til et nytt boligområde på Vorsetøya.
Bylandskap og bystruktur	B		Nytt utviklingsområde som innbefatter en ny bygningstypologi til området.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		Leilighetsbyggene åpner for sikt mot sjøen og Skrova, rekkehussene fremstår derimot mer som en vegg mot sjøen.
Sol og skygge	C		Ingen endret påvirkning på områdene rundt.
Kulturminner	C		Ingen kulturminner innenfor området.

7 etasjer (kote 29)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Viderefører transformasjonen av Vorsetøya med økt arealutnyttelse.
Bylandskap og bystruktur	B		Et tårn ved nordenden av Purholmen vil kunne være et tydelig landemerke for Vorsetøya og ved innseilinga til Svolvær. Et tårn på inntil 7 etasjer vil likevel ikke gi en karakteristisk nok form eller høyde til å skille seg fra de resterende byggene på Purkholmen.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		En form for tårnbebyggelse vil bedre kunne ivareta siktlinjer til fjellandskapet og sjøen dersom bygningskroppen blir smalere enn ved lamell-bebyggelse.
Sol og skygge	C		Hovedsakelig faller mye av skyggekastene på sjøen. Liten endring fra 0-alternativet tross noe lengre skyggekast.
Kulturminner	C		Bygningshøyden vil fra enkelte steder på sjøen hindre fri sikt til Svolvær kirke.

10 etasjer (kote 39)			
Utredningstema	Verdi	Kons.	Kommentar
Overordnede mål	A		Viderefører transformasjonen av Vorsetøya med økt arealutnyttelse.
Bylandskap og bystruktur	B		Et tårn ved nordenden av Purholmen vil være et tydelig landemerke for Vorsetøya og ved innseilinga til Svolvær.
Siktlinjer og visuell kontakt med landskapet	B		En form for tårnbebyggelse vil bedre kunne ivareta siktlinjer til fjellandskapet og sjøen dersom bygningskroppen blir smalere enn ved lamell-bebyggelse.
Sol og skygge	C		Hovedsakelig faller mye av skyggekastene på sjøen. Liten endring fra 0-alternativet tross lengre skyggekast.
Kulturminner	C		Bygningshøyden vil fra enkelte steder på sjøen hindre fri sikt til Svolvær kirke.

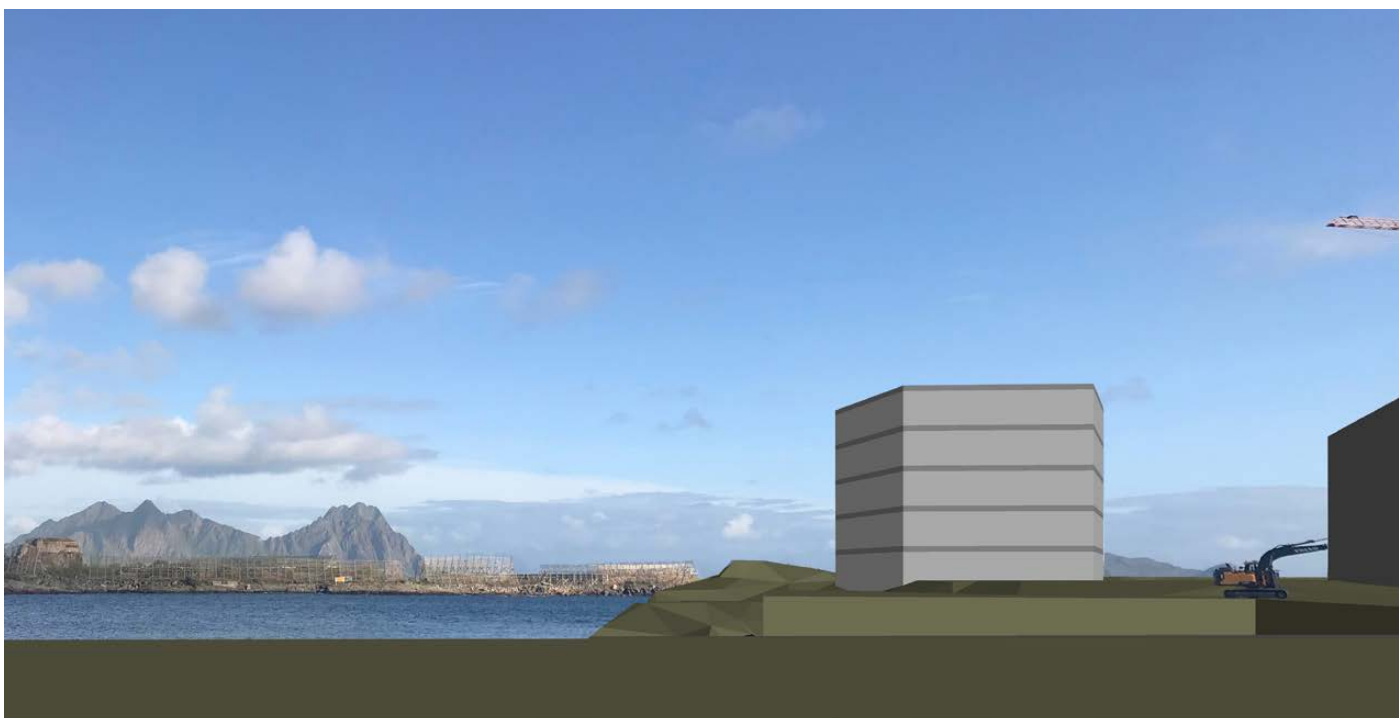
Konklusjon

Et tydeligere vertikalt bygningsvolum på Purkholmen vil gi området et sterkere landemerke. Det åpnes derfor for et tårnbygg på inntil 10 etasjer. Dette vil være med å bygge opp under den ønskede transformasjonen av Vorsetøya til et nytt urbant område i Svolvær med flere boliger, forretninger og servicefunksjoner. Utforming må avklares gjennom en detaljregulering.

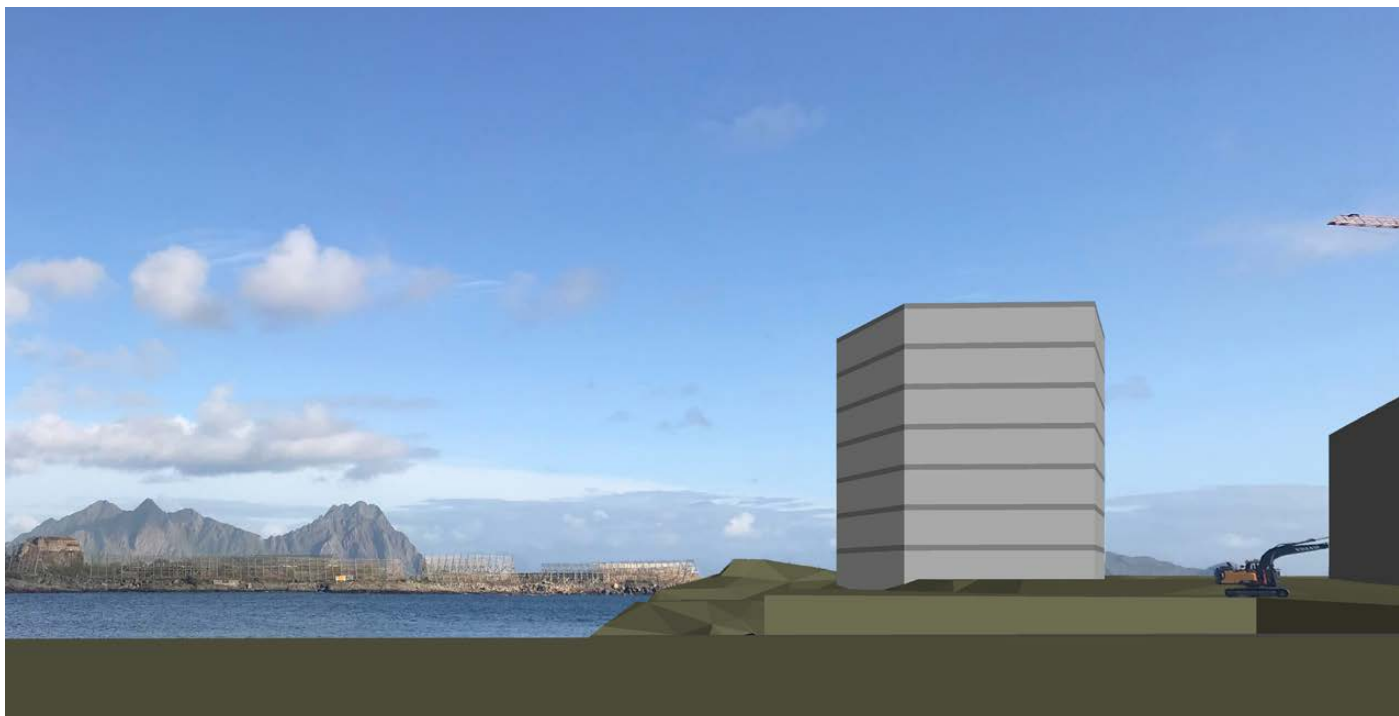
K4.21 sett fra politistasjonen



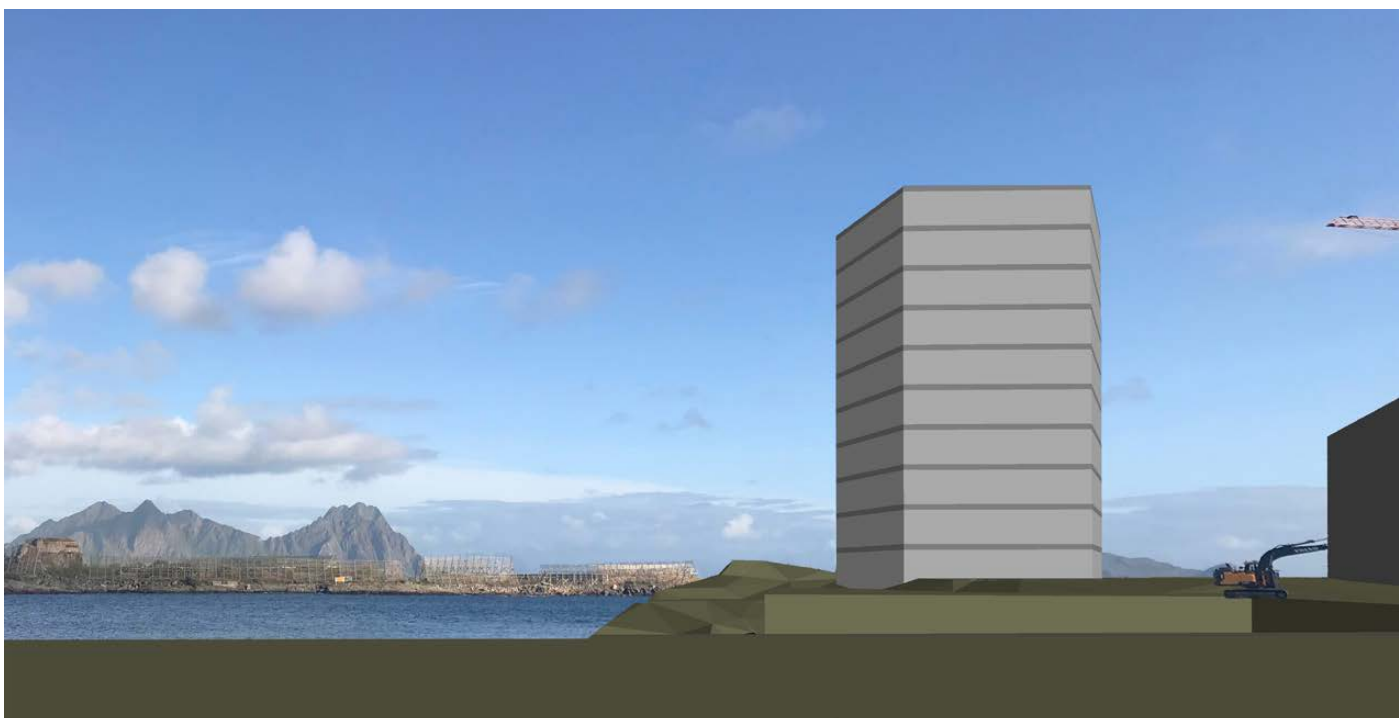
Eksisterende situasjon



Eksisterende situasjon / 5 etasjer (0-alternativet / kote 23)



7 etasjer (kote 29)



10 etasjer (kote 39)

K4.21 sett fra moloen



Eksisterende situasjon



Eksisterende situasjon / 5 etasjer (0-alternativet / kote 23)

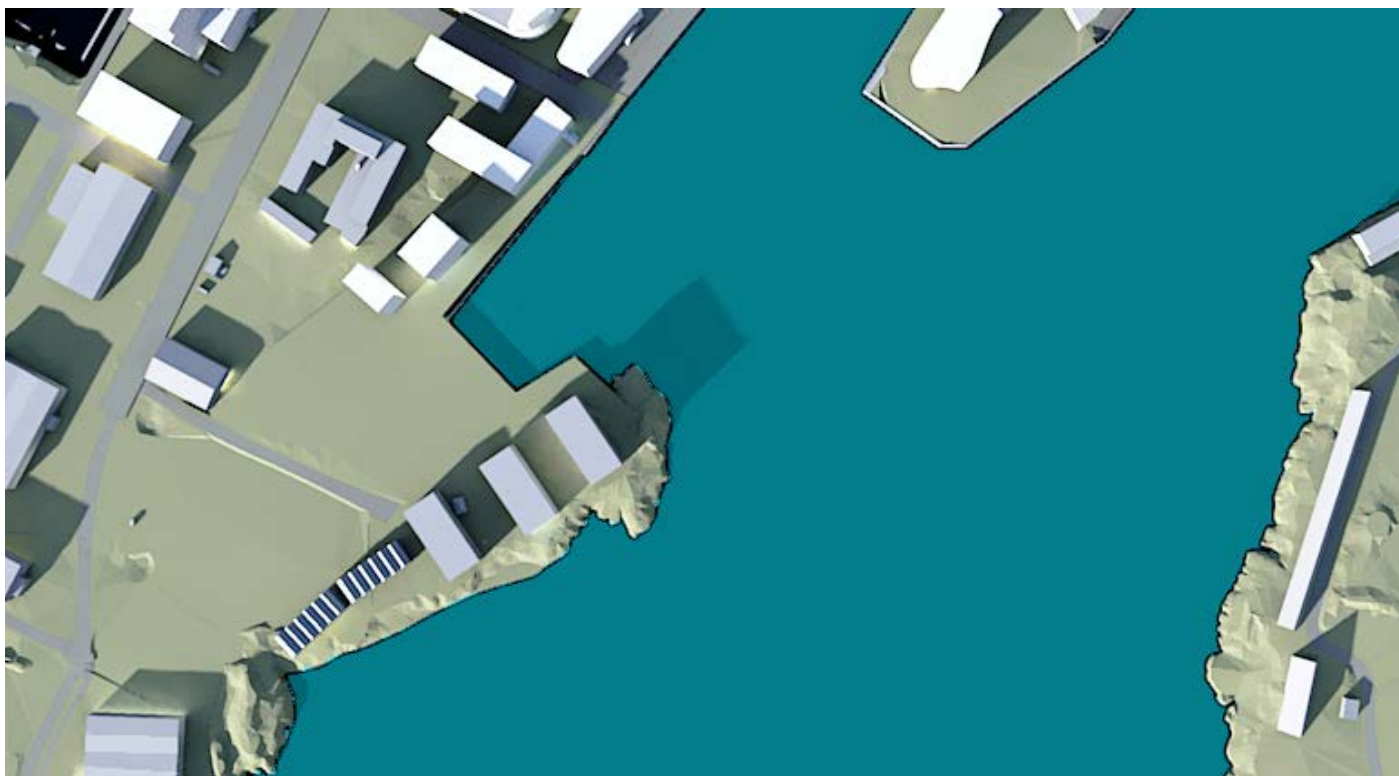


7 etasjer (kote 29)

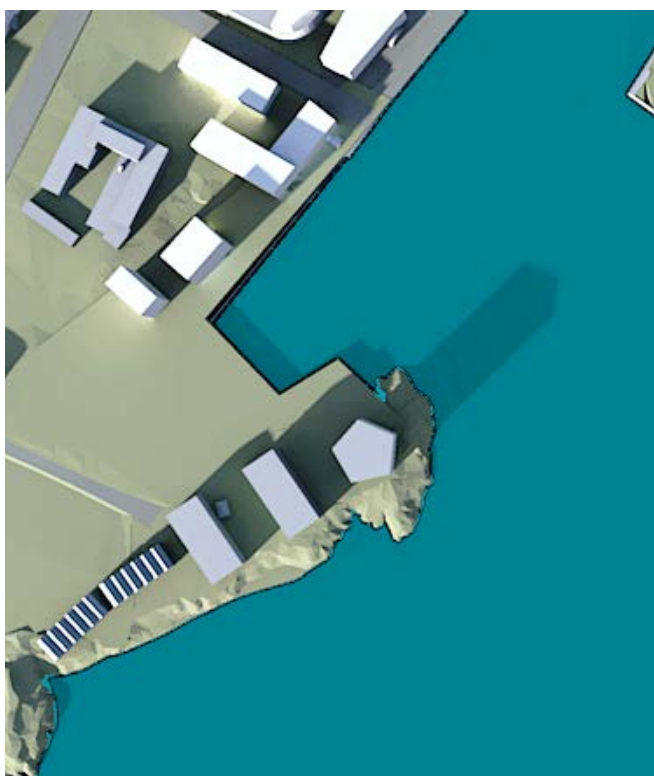


10 etasjer (kote 39)

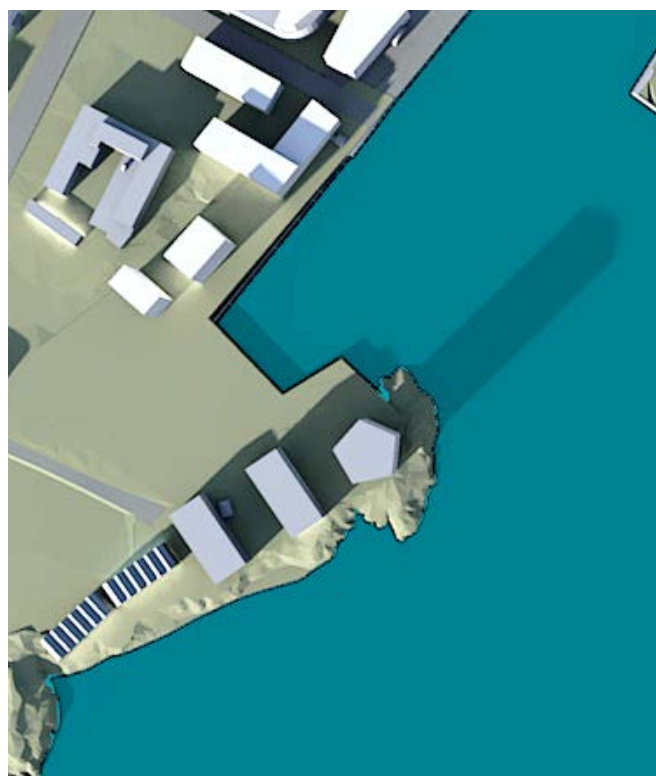
Sol- og skyggevirkninger, 21. mars



Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. mars kl. 15:00

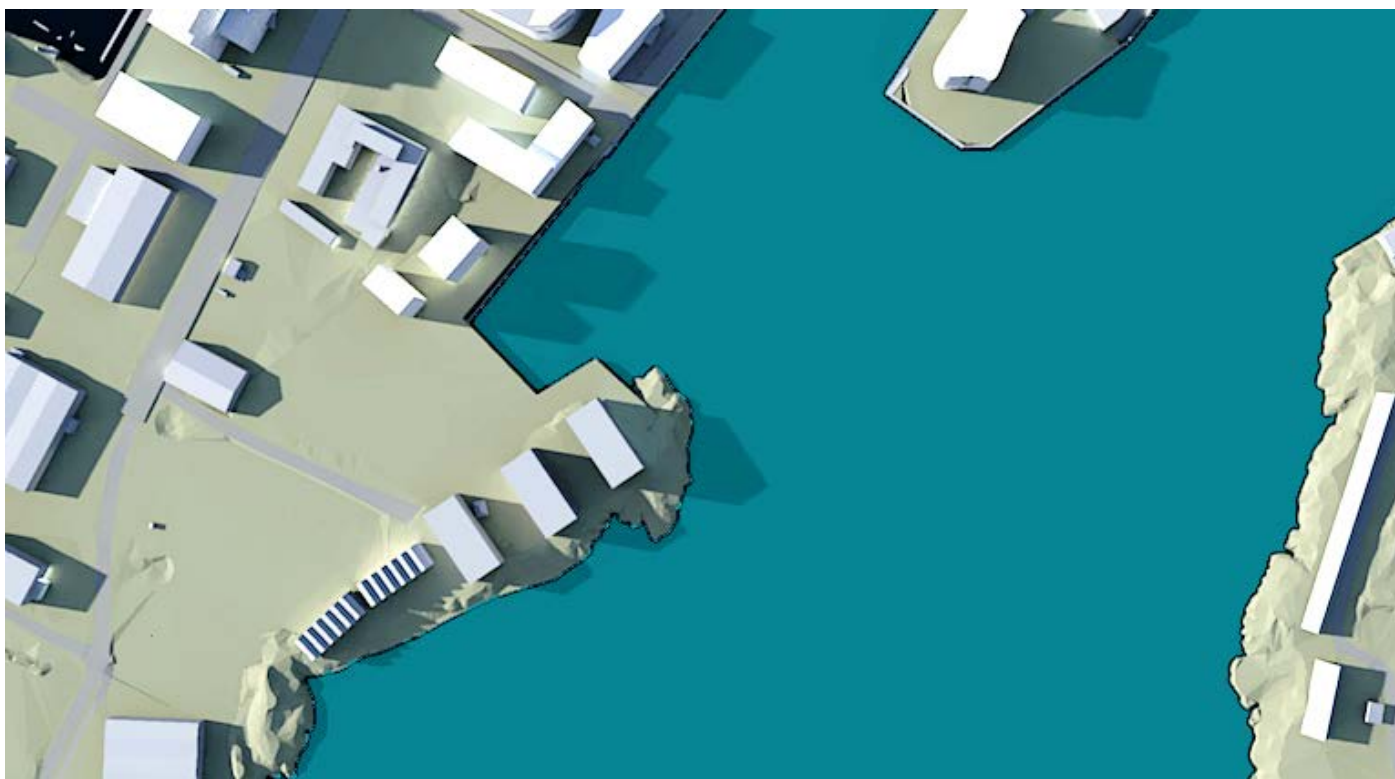


7 etasjer (kote 29), 21. mars kl. 15:00



10 etasjer (kote 39), 21. mars kl. 15:00

Sol- og skyggevirkninger, 21. juni



Eksisterende situasjon (0-alternativet), 21. juni kl. 18:00



7 etasjer (kote 29), 21. juni kl. 18:00



10 etasjer (kote 39), 21. juni kl. 18:00

OPPSUMERING

Alternativene som legges til grunn for de ulike områdene i planfroslaget er markert med sort ramme.

OMRÅDE 1

Tema	0-alternativet	15 etg / kote 55	11 etg / kote 40	7 etg / kote 28
Overordende mål	A	A	A	A
Bylandskap og bystruktur	A	A	A	A
Siktlinjer og visuell kontakt	B	B	B	B
Sol og skygge	C	C	C	C
Kulturminner	C	C	C	C

OMRÅDE 2

Tema	0-alternativet	15 etg / kote 55	11 etg / kote 40	7 etg / kote 28
Overordende mål	A	A	A	A
Bylandskap og bystruktur	A	A	A	A
Siktlinjer og visuell kontakt	A	A	A	A
Sol og skygge	B	B	B	B
Kulturminner	C	C	C	C

OMRÅDE 3

Tema	0-alternativet	15 etg / kote 55	11 etg / kote 40	7 etg / kote 28
Overordende mål	A	A	A	A
Bylandskap og bystruktur	A	A	A	A
Siktlinjer og visuell kontakt	A	A	A	A
Sol og skygge	B	B	B	B
Kulturminner	A	A	A	A

OMRÅDE 4

Tema	0-alternativet	15 etg / kote 55	11 etg / kote 40	7 etg / kote 28
Overordende mål	A	A	A	A
Bylandskap og bystruktur	A	A	A	A
Siktlinjer og visuell kontakt	B	B	B	B
Sol og skygge	C	C	C	C
Kulturminner	B	B	B	B

S4.28

Tema	0-alt.	5 etg / kote	5 etg / kote	6 etg / kote
Overordende mål	A	A	A	A
Bylandskap og bystruktur	A	A	A	A
Siktlinjer og visuell kontakt	B	B	B	B
Sol og skygge	B	B	B	B
Kulturminner	A	A	A	A

S4.42

Tema	0-alternativet	5 etg / kote 22	8 etg / kote 32
Overordende mål	A	A	A
Bylandskap og bystruktur	A	A	A
Siktlinjer og visuell kontakt	B	B	B
Sol og skygge	B	B	B
Kulturminner	B	B	B

K4.21

Tema	0-alternativet	7 etg / kote 29	10 etg / kote 39
Overordende mål	A	A	A
Bylandskap og bystruktur	B	B	B
Siktlinjer og visuell kontakt	B	B	B
Sol og skygge	C	C	C
Kulturminner	C	C	C

SAMLET VIRKNING

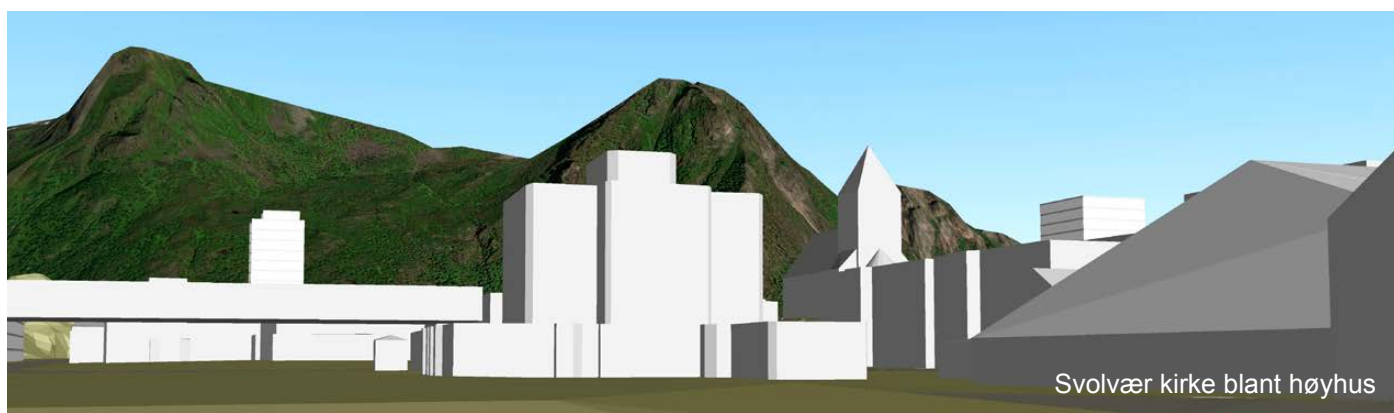
De samlede virkningene av planforslaget gir totalt sett positive konsekvenser for overordnede mål, bylandskap, bystruktur, siktlinjer og den visuelle kontakten med landskapet og byens landemerker. Når det gjelder kulturminner medfører planforslaget hovedsakelig konsekvenser som varierer mellom å være noe negative eller nøytrale. I flere tilfeller er ikke dette forskjellig fra nåværende situasjon. Fortetting og økte byggehøyder fører til mer skygge noe som samlet sett fører til økte negative konsekvenser innenfor dette utrednings-temaet. Utforming og plassering av bebyggelsen innenfor de ulike områdene må derfor undersøkes nærmere ved detaljregulering, slik at de negative skyggevirkningene av en tettere bystruktur reduseres.

Omforming og fortetting av sentrum og fragmenterte næringsarealer er positivt for å utvikle Svolvær. Det vil være med å stramme opp bystrukturen, gi flere boliger, tilbud og tjenester. Gateløp vil kunne bli fornyet og oppgradert, særlig med hensyn på myke trafikanter. Havnepromenaden vil være en viktig offentlig forbindelse langs sjøen som legger føringer for utviklingen av disse områdene. I innbyggerundersøkelsen for Svolvær ble havnepromenaden fremhevet som noe av det som representerer Svolvær. En videreutvikling av promenaden slik planforslaget foreslår vil styrke den som ett enda sterke identitetsmerke for byen. God utnyttelse av arealene langs sjøen er i så måte et viktig grep for å kunne finansiere en videreføring av promenaden og gi den enda mer liv og aktivitet.

Områdene i kommunedelplanen hvor det er foreslått å tillate enkelte høyere bygg er definert ut fra å kunne ivareta den visuelle kontakten med kirka og fjellandskapet rundt Svolvær. Dette innebærer at innenfor sentrumsområdet og indre by er de områdene hvor det ikke tillates høyhus eller vesentlig høyere byggehøyder langt større enn de områdene hvor dette kan tillates. Planforslaget legger også til grunn at de enkelte utbyggingsprosjektene må vurderes individuelt, men gir føringer for hvor og hvordan de utvikles innenfor bystrukturen til Svolvær.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

Samlet sett følger planforslaget opp de retningslinjene som gjelder for samordning av bolig, areal- og transportplanlegging fastsatt ved kongelig resolusjon av 26.09.2014. Betydningen av høy arealutnyttelse og fortetting fremkommer i retningslinje 4.3. Retningslinjen sier følgende: *i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur.* Planforslaget vektlegger en høy arealutnyttelse av områdene i indre by og sentrum gjennom retningslinjene. Den endelige utformingen og høyden vil avklares i detaljreguleringene, samt hvordan uteområder, lysforhold og miljøkvalitet blir ivaretatt utover de overordnede føringene som er angitt i kommunedelplanen. Utover de statlige planretningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging vises det til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023 vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. deriblant følgende: *Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier.*



Svolvær kirke

Kirka i Svolvær har historisk vært ett av de mest sentrale motivene i bylandskapet til Svolvær, men med en gradvis utbygging av byen har dette forholdet endret seg. Utbyggingen av verftsindustrien med verkstedhallene var noe av de første byggverkene som konkurrerte med høyden til kirka. Etableringen av Thon hotellet med kulturhuset og Lofoten suite hotell medførte nye bygningshøyder ved torget som har vært med å endre bylandskapet til Svolvær siden kirka ble etablert i 1934. Det samme er tilfelle ved utbyggingen av havnepromenaden. Planforslaget inneholder derfor definerte siktlinjer mot kirka fra viktige gater og byrom som skal ivareta at kirka fortsatt vil være sentral i bylandskapet til Svolvær. Dette er likevel ikke til hinder for etablering av enkelte høyere bygg i Svolvær, som både er på høyde med spiret til kirka og høyere. Konsekvensen av dette er at bylandskapet til Svolvær vil fremstå mer differensiert, hvor det ikke bare er ett bygg som fremstår som sentrumspunktet i byen.

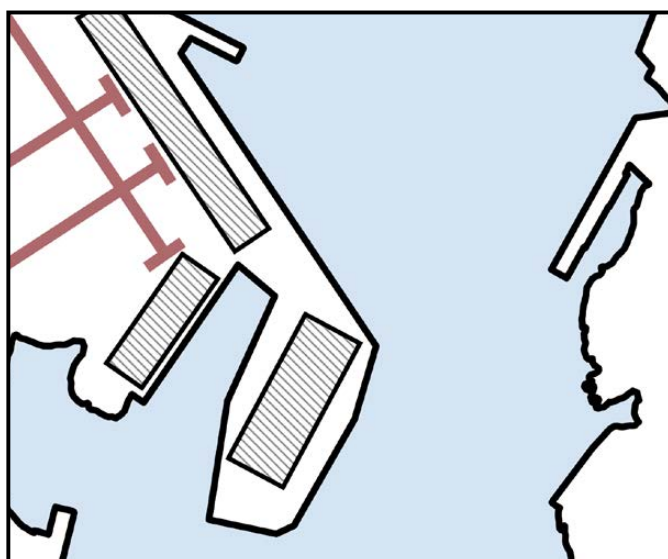
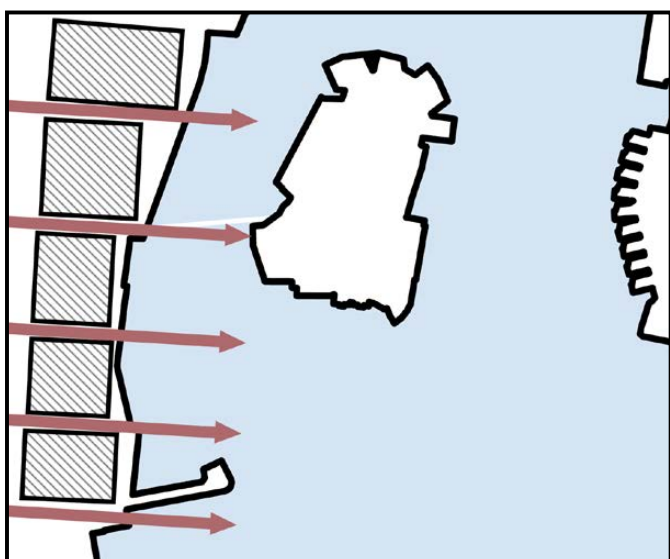
Identitet, kvalitet og karakter

Innbyggerundersøkelsen for Svolvær fikk 392 fullførte besvarelser og innsamlet data fra 966 personer. Av de som svarte på spørsmålet «hva mener du det er viktig at Svolvær tilrettelegger mer for i fremtiden?» ble grønn mobilitet og et urbant sentrum rangert høyest. Tetthet, god arealutnyttelse og byggehøyder er virkemidler for å definere graden av hvor urban en by og sentrumsområdene oppleves. Svolvær har på bakgrunn av sine naturgitte forhold allerede et kompakt og avgrenset sentrum. Det er derfor naturlig å bygge mer i høyden for å kunne fortette sentrumsområdet i enda større grad. I konsekvensutredningen fremkommer det at dette vil utfordre noen av de kvalitetene som kan oppleves ved Svolvær i dag, slik som eksiterende siktlinjer, kulturminner og bymiljø. Det er derfor viktig at de ulike prosjektene tilpasses til hver enkelt situasjon og følger de vurderinger som fremkommer i konsekvensutredningen. Det stilles i planen også krav til stedsanalyse ved nye reguleringsplaner. Stedsanalysene skal benyttes som et viktig verktøy for å avklare hvilken overordnede forhold som må bli tatt hensyn til ved utforming av nye prosjekter i Svolvær. Gjennom blant annet innbyggerundersøkelsen er det også innsamlet kommentarer fra folk om Svolværs identitet og egenart. Flere påpeker behovet for en byplan som både ivaretar de kvalitetene Svolvær består av i dag og at planen tar hensyn til innbyggere, turister, miljø og næringsutvikling. Spørsmålet om hvor høyt det skal tillates å bygges er det ulike meninger om, men det er enighet om at arkitektur, miljø, kvalitet og estetikk må vektlegges bedre. Det bør derfor vurderes om revitalisering av et faglig råd som gir innspill til plan- og byggesaker kan være et tiltak for å sikre en bedre faglig diskusjon rundt disse temaene. Særlig innenfor utviklingen av transformasjonsområdene, hvor det er færre berørte parter kan et faglig råd være en viktig aktør når det kommer til å belyse en estetisk utforming og høy arkitektonisk kvalitet.

SAMLET VIRKNING

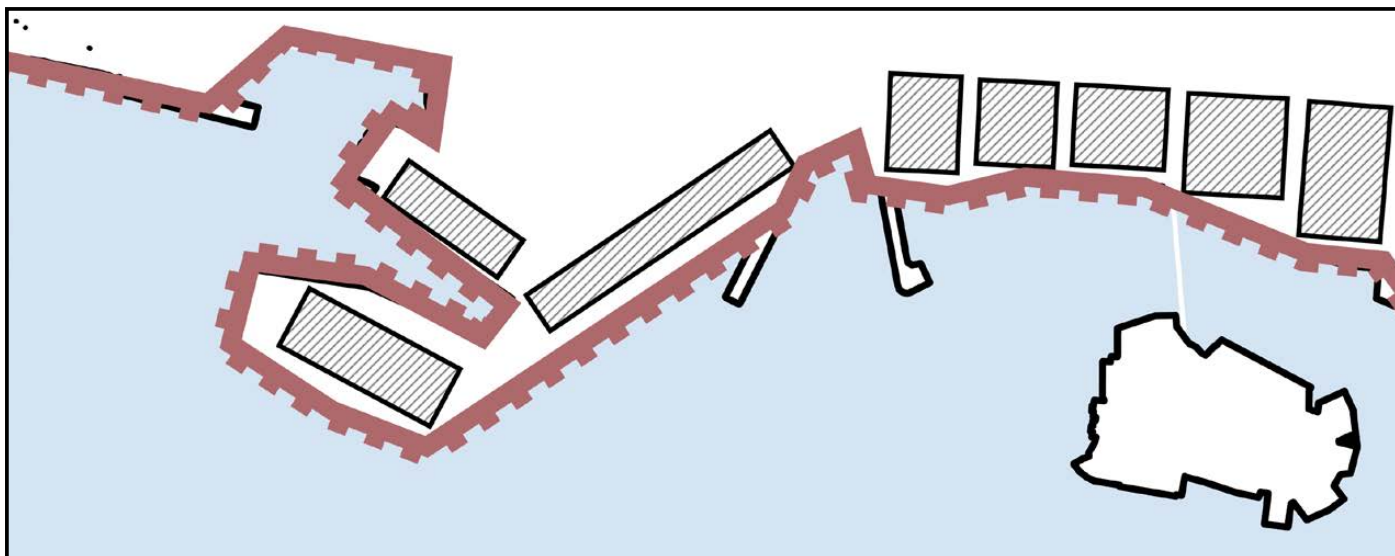
Siktlinjer

Lengden på de ulike bygningskvartalene er i mange tilfeller viktigere enn høyden på bygningene som planlegges når det gjelder å ivareta siktlinjer og visuell kontakt med sjøen. Eksempelvis er det en mer åpen bystruktur nord for torget enn sør for torget, noe som gir en hyppigere kontakt med sjøen fra Vestfjordgata. Sør av torget er bebyggelsesstrukturen mer avskjermende mot havna. I omformingen av de ulike byområdene i Svolvær er det derfor viktig at bystrukturen blir planlagt slik at kontakten med sjøen sikres i en åpen bystruktur med blant annet gater som leder mot sjøen. I mange tilfeller vil det kunne være viktigere for å gi siktlinjer og visuell kontakt med landskapet rundt Svolvær enn at bebyggelsen reduseres fra 15 til 5 etasjer.



Sjøfronten

En videreutvikling av havnepromenaden er det viktigste byplan grepet for å sikre at arealene langs sjøen og havna er for allmenheten og ikke bygges igjen eller privatiseres. Havnepromenaden må derfor være et styrende utviklingsgrep av sjøfronten i Svolvær, som både muliggjør en omforming av byområder, men samtidig ivaretar et viktig offentlig byrom. Svolvær vil slik ivareta sin tilknytning sjøen og forsterke relasjonen mellom byen, sjøen, fjellskapet og havna.



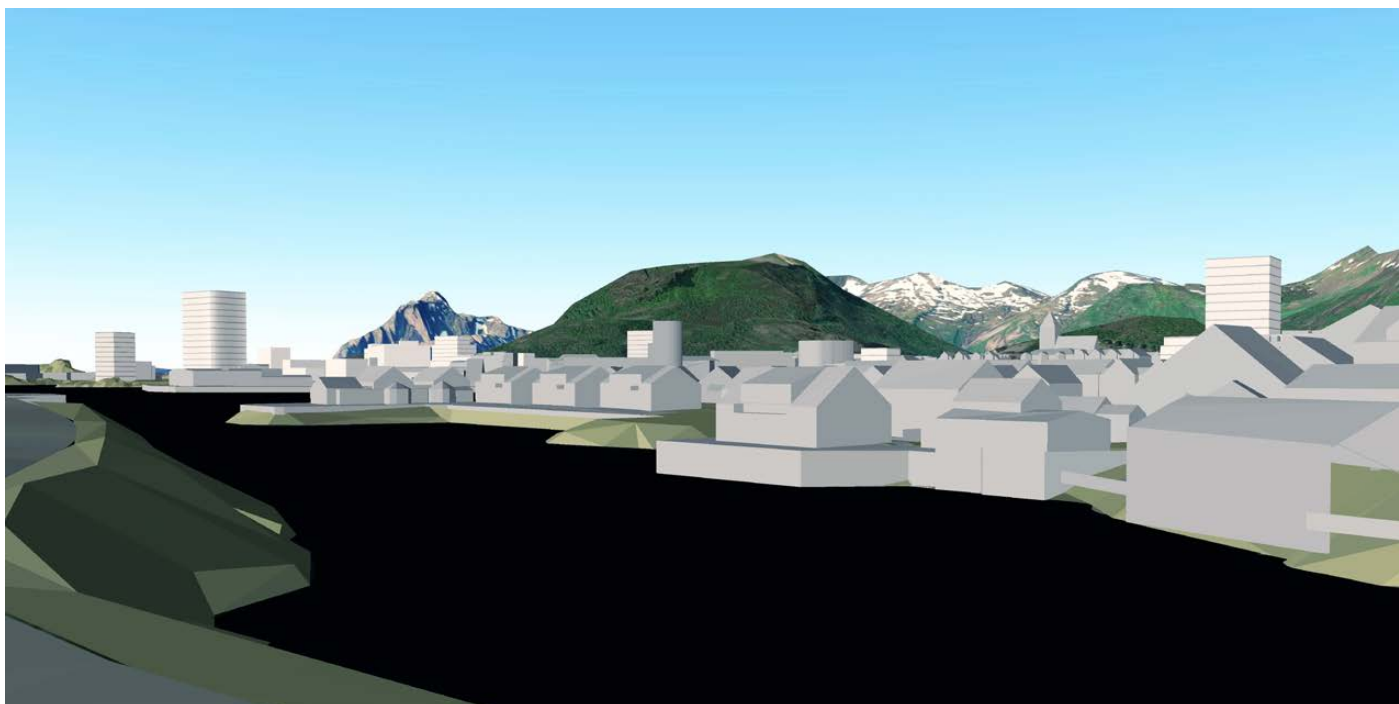


Sett fra Osan

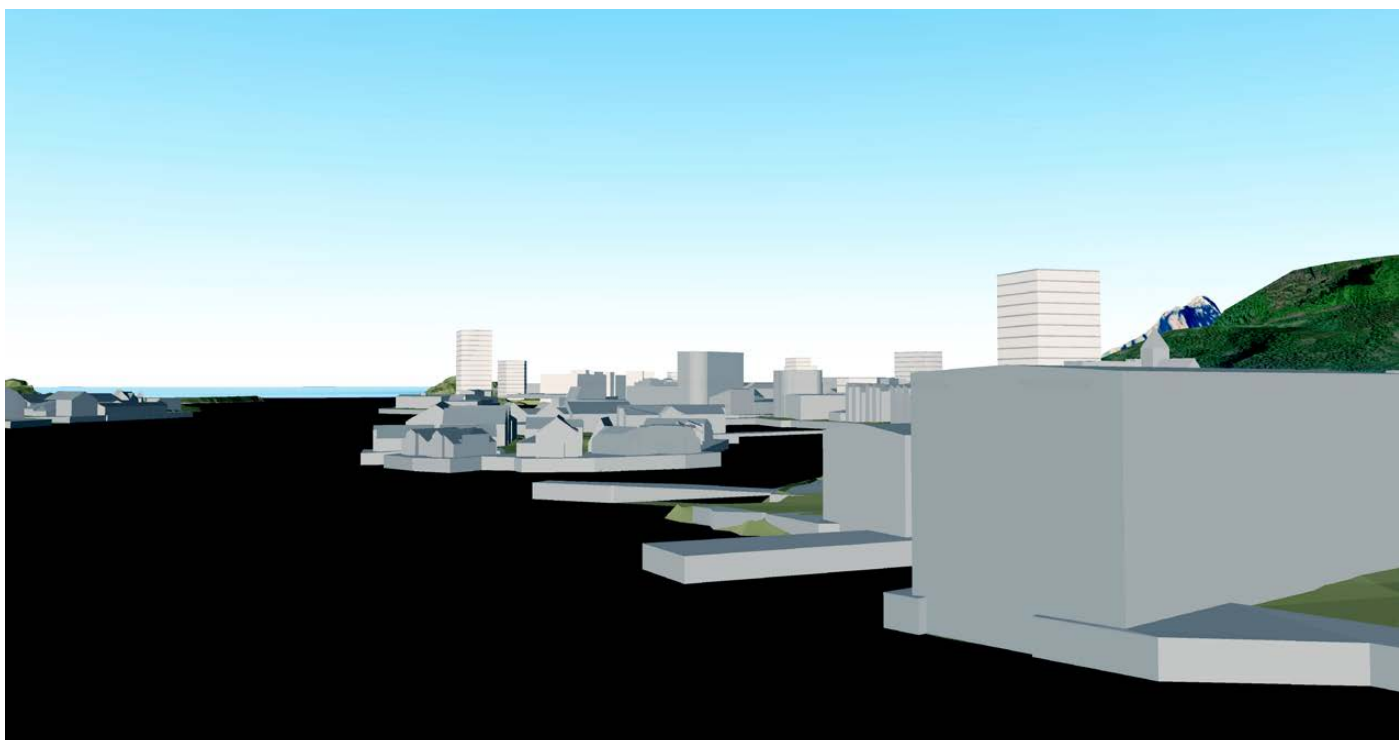


Sett fra Storøyveien - Brugata

SAMLET VIRKNING



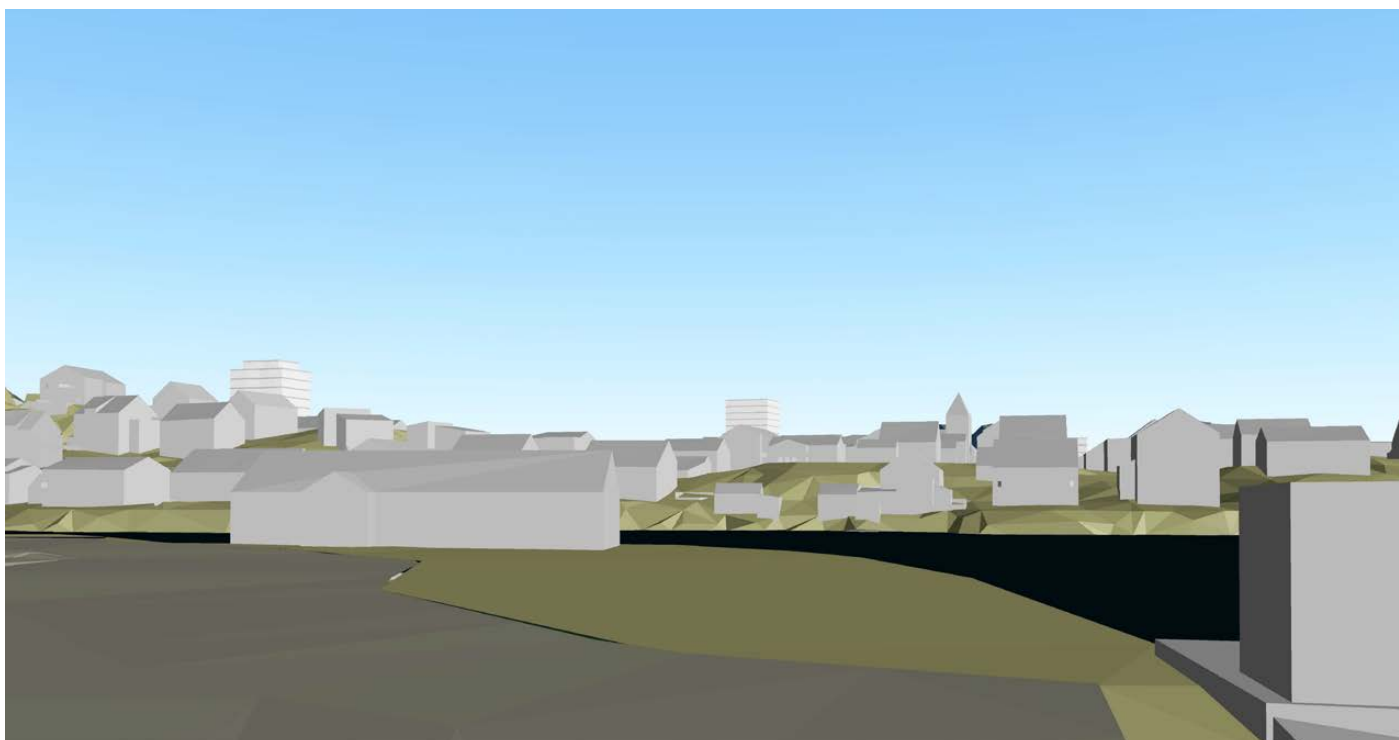
Sett fra Gunnar Bergs vei



Sett fra Svinøybrua



Sett fra E10 ved avkjørselen til Moltebærholmen



Sett fra fergekaia

