

KU Byggeform

Konsekvensutredning av byggehøyde, identitet, innpassing, nærmiljø mm.

Jf. Planprogram, ved regulering av Havnestrøket i Svolvær, plan nr. 245



Dato: 21.09.2018, rev. 23.02.2021

INNHOOLD

1	INNLEDNING	3
2	METODE.....	4
3	OVERORDNEDE PLANER	4
3.1	HØYHUS (JF. SVOLVÆR BYPLAN)	4
3.2	NORDLAND FYLKESPLAN – BY- OG TETTSTEDSUTVIKLING	7
4	UTREDNINGSTEMA FOR BYGGEFORM	8
5	HØY BEBYGGELSE SOM ORIENTERINGSPUNKT I BYEN	8
6	UTREDNING: 0-ALTERNATIVET	10
6.1	DAGENS REGULERINGSSTATUS.....	10
6.2	VOLUMSTUDIER FOR 0-ALTERNATIVET	11
6.3	VURDERINGSKRITERIER	13
6.4	OPPSUMMERING AV ALTERNATIV 0	20
7	UTREDNING: ALTERNATIV 1	23
8	UTREDNING: ALTERNATIV 2	23
8.1	BEBYGGELSE OPPTIL KOTE +44	23
8.2	FJERNVIRKNING	31
8.3	VURDERINGSKRITERIER	34
8.4	VERDIVURDERING IHT. METODEN.....	41
9	KONKLUSJON AV UTREDNING	43
9.1	KRITERIER FOR UTREDNINGSARBEIDET	43
9.2	KONKLUSJON	44

1 INNLEDNING

Som del av reguleringsarbeidet for Havnestrøket i Svolvær, ble planprogram for utredningsarbeid vedtatt i Hovedutvalg for næring, plan og utvikling den 18.04.2016. Planprogrammet fastsetter at det skal utredes «Høyhus: Byform / Estetiske krav / Innhold». Denne er omdøpt til «Byggeform.»

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

Presisering: Gjennom en endring på eiersiden, har forslagsstiller valgt å ta ut boligformålet i planen, slik at utbyggingsområdet i all hovedsak innebærer sentrumsformål, for å tilrettelegge for hotellvirksomhet, med mulighet for forretning og bevertning i inngangsetasjene. Etasjeantall skal i prinsippet beregnes ut fra hovedinngangsetasjen.

I løpet av reguleringsprosessen er Byplanen for Svolvær blitt revidert, og ble endelig vedtatt den 27.01.2020. I og med dette vedtaket, ble det fastsatt nye rammer for bebyggelsen innenfor reguleringsområdet, da maksimal tillatt bygningshøyde er satt til kote +44 moh, som tilsvarer bebyggelse i ca 10 etasjer målt utfra bakkenivå på Vestfjordgata. På denne bakgrunn utgår det tidligere hovedalternativet (alt 1), slik at konsekvensutredningen tar for seg alt 0 (bebyggelse iht gjeldende regulering) sett opp mot alternativ 2 (bebyggelse opptil kote +44). Det planlagte hotellprosjektet er tilpasset byplanens nye rammer, slik at det ved redegjørelse for alternativ 2, presenteres illustrasjoner av planlagt prosjekt iht til dette.

Utredningen av byggeform for Havnestrøket har dreid seg om følgende tre alternativer:

0-alternativet:	0-alternativet er forventet utvikling ut fra gjeldende reguleringsplaner
Alternativ 1:	Alternativ 1 var hovedalternativet før vedtaket av revidert byplan. Alt 1 utgår som følge av vedtaket av revidert byplan.
Alternativ 2:	Alternativ 2 er hovedalternativet, tilpasset revidert byplan, som beskriver situasjonen ved forslagsstillers planforslag sammen med forventet utvikling ut fra omkringliggende vedtatte planer. Konsekvenser av forslaget undersøkes for planområdet og de nærliggende områdene. Concrete Architects i Amsterdam er kilde til illustrasjoner tilhørende hovedalternativet. Vindveggen Arkitekter har stått for øvrige illustrasjoner og fotografier (der ikke annet er presisert).

2 METODE

I henhold til kapittel 6 i vedtatt planprogram, skal metoden som brukes i konsekvensutredningen følge prinsippene i Statens Vegvesens håndbok V712 – Konsekvensanalyser. Temaenes omfang avpasses i forhold til relevans for planforslaget, men det skal sikres etterprøvbarehet og forståelse i den påfølgende planprosessen. I forestående planarbeid skal alle deltema vurderes ut fra et samfunnsperspektiv med metodikk for «ikke-prissatte» konsekvenser.

Dersom de ulike deltema innebærer løsninger med åpenbart store investeringskostnader eller økonomiske konsekvenser kan dette redegjøres for. I den forestående utredningen framkommer kort den økonomiske gjennomførbarheten tilknyttet de ulike alternativene.

I de påfølgende kapitlene vil alternativene 0 og 2 gjennomgå analyser for å sammenstille de ikke-prissatte verdiene i konsekvensutredningen.

3 OVERORDNEDE PLANER

3.1 Høyhus (jf. Svolvær byplan)

Høyhus omtales i tidligere byplan for Svolvær fra 2012, og er nærmere presisert i revidert byplan fra 2020. Planprosessen bak foreliggende planforslag ble startet med tidligere gjeldende byplan som føring. I retningslinjene til byplanen er det satt opp kravskjema til dokumentasjon ved prosjektering av høyhus i Svolvær. Vurderingskriteriene for høyhus, som er beskrevet i det vedtatte planprogrammet for Havnestrøket, bygger i stor grad på dette kravskjema fra byplanen.

I den reviderte byplanen defineres høyhus som bygning med mer enn 12 etasjer. Vurdert mot denne definisjonen er ikke det som tillates oppført på Havnestrøket å regne som høyhus, og vedtaket av byplanen tolkes som et uttrykk for at høyhus ikke er ønskelig på dette området. På den bakgrunn omtales ikke det reviderte prosjektet som høyhus. Foreliggende utredning har da også skiftet navn, fra konsekvens-utredning for høyhus, til konsekvensutredning for byggeform. Utredningens tematiske innhold er ikke endret, så den fremdeles besvarer utredningsbehovet som er fastsatt i planprogrammet.

Svolvær har i dag flere høye bygg, bl.a. Thon hotell på torvet (10 etasjer), Lofoten Suitehotell/Du Verden (6 ekstra høye etasjer). Nordøst for kaipromenaden ligger flere voluminøse bygg tilknyttet mekanisk verksted og slipp for båter og skipsfartøy. Høyden er opp til kote + 28,5 (tilsvarer 8-9 boligetasjer over kainivå). Se bilde i Figur 1.

Planområdet Havnestrøket ligger innenfor et område som i revidert byplan benevnes «S4.39» og er avsatt til sentrumsformål. Det ble foreslått åpnet for bebyggelse med inntil 15 etasjer innenfor feltet. I forbindelse med byplan-revisjonen, er det utarbeidet en konsekvensutredning av byggehøyder.



Figur 1 - Fotografi mot Svolvær sett fra Svinøybroa (Vindveggen)

I denne er det belyst konsekvensen av 4 ulike alternativer, og utgjøres av

- 0-alternativet (bebyggelse i tråd med gjeldende regulering),
- bebyggelse opptil kote 55 (omtales som 15-etasjer),
- bebyggelse opptil kote 40 (omtales som 11 etasjer) og
- bebyggelse opptil kote 28 (omtales som 7 etasjer).

Den maksimale tillatte byggehøyden som ble vedtatt i sluttbehandling av byplanen, er opptil kote +44.

I planarbeidet med Havnestrøket, har denne bygningshøyden vært vurdert å kunne gi rom for 10 etasjers bebyggelse, målt utfra terrengnivået i Vestfjordgata. På denne måten er det ikke samsvar mellom hvor mange etasjer som omtales i konsekvensutredningen av byggehøyder for byplanen sammenlignet med detaljreguleringen. Da den vedtatte byggehøyden for planområdet ikke er konsekvensutredet i byplanen, gjøres dette i detaljreguleringen, sammen med illustrasjoner av mulig bebyggelse.

3.1.1 Boliger i høyere bebyggelse

I byplanen er det ikke omtalt spesielt at et evt. høyhus skal benyttes til hotell, som er det aktuelle reguleringsformålet i denne utredning. Behovet for private uteområder tilknyttet hotell vil være mindre enn ved bolig mens utsikt vil være en viktig kvalitet for begge bruksområder.

3.1.2 Klima

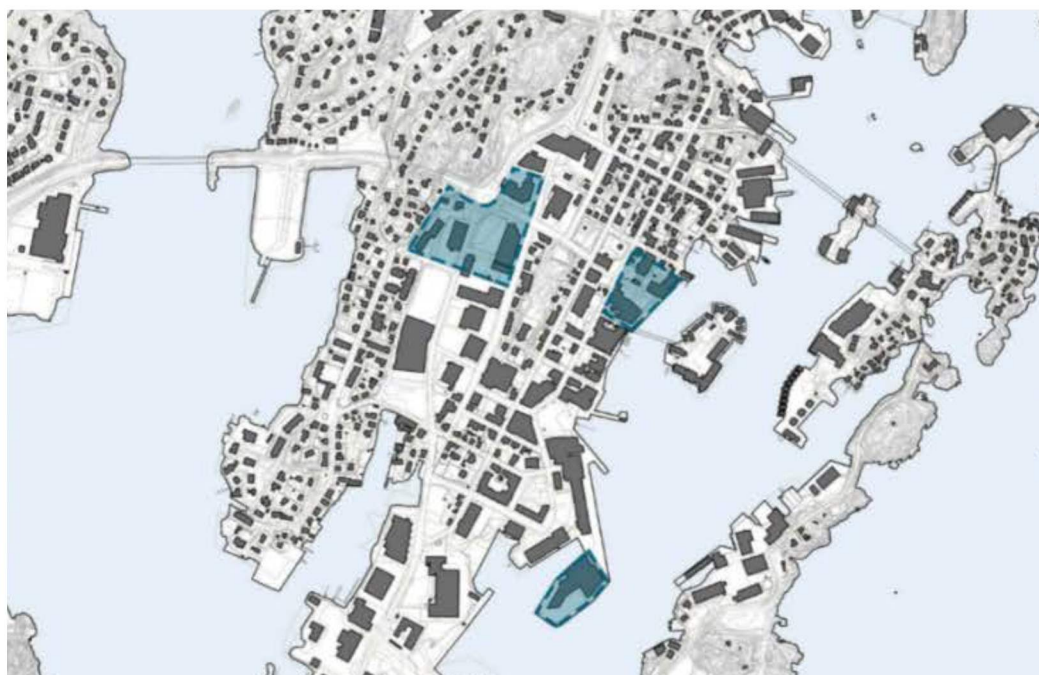
Høye hus kaster lange skygger. I Svolvær vil skyggen være lengre enn for et like høyt bygg på sørligere breddegrader fordi solen står lavere på himmelen jo lengre nord man kommer. Det presiseres i byplanen at utredning av skyggevirksomhet i forhold til uterom og nabobebyggelse er viktig ved planlegging av høyhus. I Svolvær er det midnattssol fra ca. 28. mai til 14. juli og mørketid fra ca. 7. desember til 5. januar.

Langs høye hus vil det kunne produseres kastevinder. Vind stoppes av høye bygninger og presses ned mot bakkenivå hvor hastigheten øker. Ekstremværpåkjenninger skal også vurderes. I Svolvær er den fremherskende vindretningen sørvest, mens den sterkeste vinden ofte kommer fra sør. Klimaforhold i planforslag Havnestrøket, og spesielt vind og ising, redegjøres for i vedlagte studie, utarbeidet av Kjeller Vindteknikk.

3.1.3 Utsikt

Høy bebyggelse kan gi en svært attraktiv utsikt, men vil også kunne blokkere utsikt og lysinnfall for nabobebyggelsen. I byplanen framkommer at høyhus ikke bør plasseres inntil eksisterende bebyggelse på en slik måte at denne mister utsikt i vesentlig grad. Smale tårnhus er det gunstigste. God arkitektur kan til en viss grad kompensere for tap av utsikt.

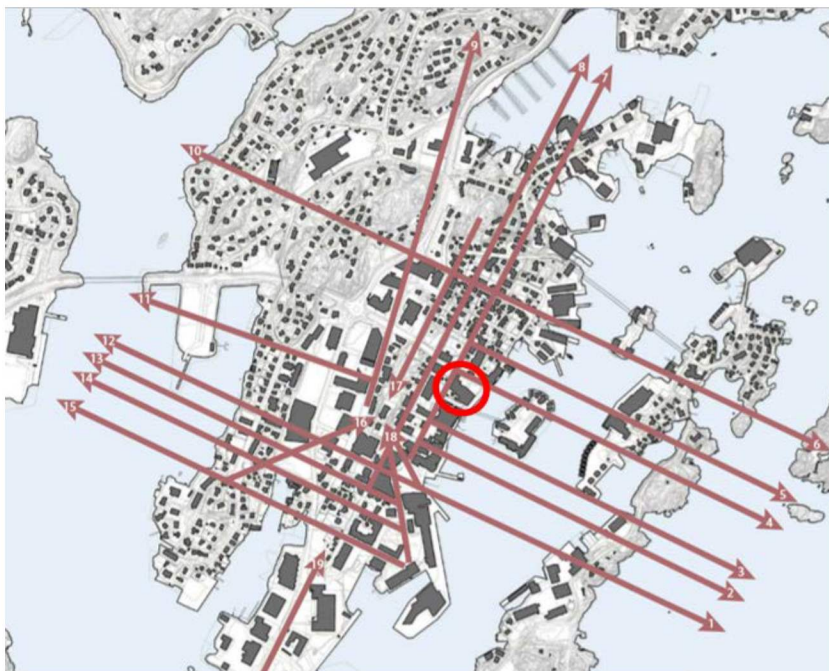
Plassering av høyhus er vurdert og beskrevet i byplanen, hvor 3 ulike områder er utpekt som aktuelle for høyere bebyggelse. Se Figur 2. Ett av disse områdene omfatter planområdet.



Figur 2 - Temakart fra byplanen: Områder hvor det vurderes bebyggelse i inntil 15 etasjer

3.1.4 Siktlinjer og siktsoner

I tilknytning til byplanen er det utarbeidet temakart for siktlinjer som også er relevante i forhold til etablering av høyhus. På Figur 3 ses planområdet med rødning.



Figur 3 - Utsnitt fra byplanens «Temakart Siktlinjer». Havnestrøket er markert med rød sirkel



Figur 4 - Svolvær kirke på Langåsen beliggende 12 moh. er fra 1934 og framstår som et naturlig siktepunkt fra flere retninger.

3.2 Nordland fylkesplan – by- og tettstedsutvikling

I forbindelse med oppstartsvarsling av planarbeidet har Nordland fylkeskommune spilt inn at prosjektet også skal relateres til fylkesplanens (2013-2025) arealpolitiske retningslinjer for By- og tettstedsutvikling, punkt 8.2.

3.2.1 Arealpolitiske retningslinjer

Fylkesplanens retningslinjer, punkt 8.2, skal legges til grunn i planarbeidet. Det er flere forhold i retningslinjen som understøtter byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter i samfunnet. I arealplanlegging skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse og for å forsterke kollektivknutepunkt. Etablering av høy bebyggelse vil i denne sammenhengen bidra til en høyere utnyttelse og fortetting i sentrum.

For utredning av høy bebyggelse ansees følgende utdrag fra retningslinjen som særlig relevant. Utdrag fra retningslinjen punkt 8.2:

- A. Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- B. Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- C. By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- D. Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
- E. Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.
- F. For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger.

4 UTREDNINGSTEMA FOR BYGGEFORM

I planprogrammet for Havnestrøket er det listet opp verdier/tema tilknyttet bebyggelsens høyde som skal vurderes for det aktuelle prosjektet, og som kort gjengis nedenfor:

Følgende er hovedtema som vurderes ift. utredning av byggeform på Havnestrøket:

1. Identitet / merkevarekvalitet: -hva tilfører prosjektet byen?
2. God innpassing i bylandskap / bybilde / bystruktur: -hvordan forholder prosjektet seg til eksisterende bymiljø og gatestruktur?
3. Konsekvenser for nærmiljøet: -hva viser analyser med tanke på sol/skygge/vind/utsikt?

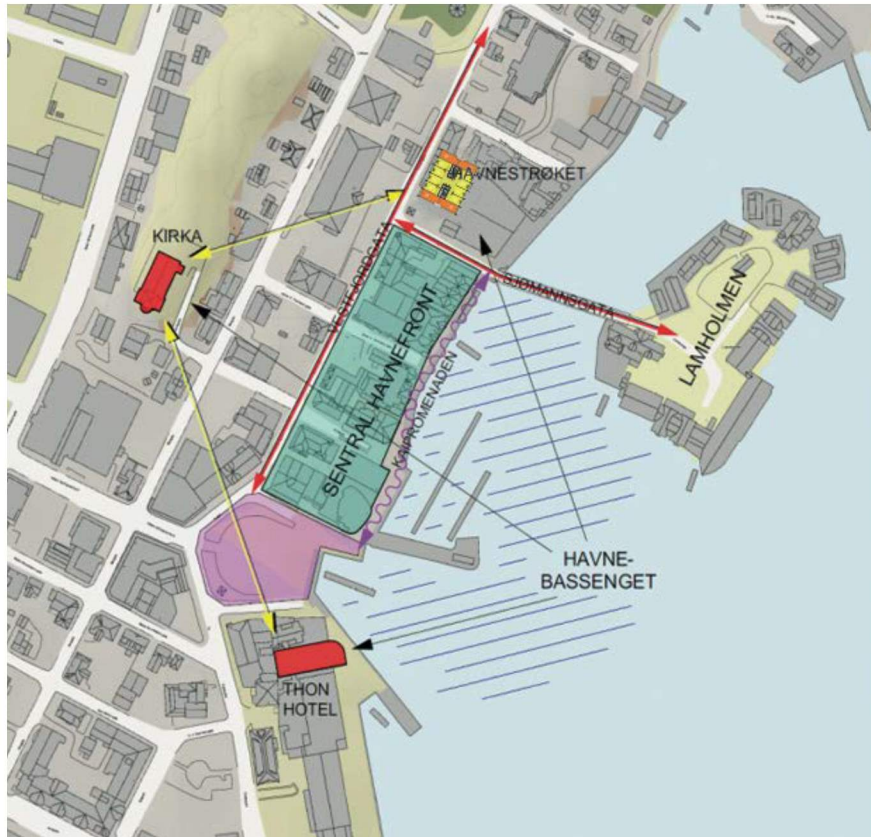
Følgende er undertema som skal vurderes opp mot de ulike utbyggingsalternativene

- A. Brukskvalitet for barn/unge/eldre/uføre: - hvilke sosiale konsekvenser tilfører prosjektet menneskene som bor i byen?
- B. Stabilitet: - hvordan er/blir vind- og grunnforhold i prosjektet?
- C. Parkeringskrav: - hvordan løses parkeringsdekningen for prosjektet?
- D. Reguleringsformål (redegjørelse): - hvordan blir fordelingen av reguleringsformål/bruk av den høyeste bygningskroppen (primært) og den totale utbyggingen (sekundært)?

5 HØY BEBYGGELSE SOM ORIENTERINGSPUNKT I BYEN

En høy bygning vil være synlig fra mange retninger, vil være et naturlig punkt å orientere seg etter i bylandskapet, og formidler et budskap om gate- og bystruktur. Det bør derfor være gode grunner til å plassere en høyere bygning i planområdet, slik Byplanen har konkludert.

Den aktuelle plasseringen er i skjæringspunktet mellom to viktige akser i byen: Vestfjordgata og Sjømannsgata. Vestfjordgata forbinder torvet i sør med Svinøybroa i nord og ligger parallelt med kaipromenaden. Sjømannsgata har broforbindelse til Lamholmen.



Figur 5 - Visuelt triangel: Kartet viser prosjektets sentrale plassering i sentrum. Sammen med andre viktige bygg vil man enkelt kunne orientere seg i forhold til den mest publikumsrettede delen av havnefronten

Kaipromendaen skaper parallell forbindelse mellom Havnestrøket og torvet som er byens tyngdepunkt for kultur og bevertning. Høyere bebyggelse på Havnestrøket og Thon Hotell vil begge være godt synlige orienteringspunkter som sammen vil danne en ramme for dette publikumsrettede området. Se Figur 5.

Sett fra havnebassenget vil Svolvær kirke ligge sentralt plassert i synsaksen mellom disse to høye byggene. Hotellene, sammen med kirka, danner et visuelt triangel som det vil være enkelt å orientere seg etter. Det er ofte stor aktivitet på sjøen utenfor havna, noe som bidrar positivt i dannelsen av byrom og som generator for aktiviteter i sentrum.



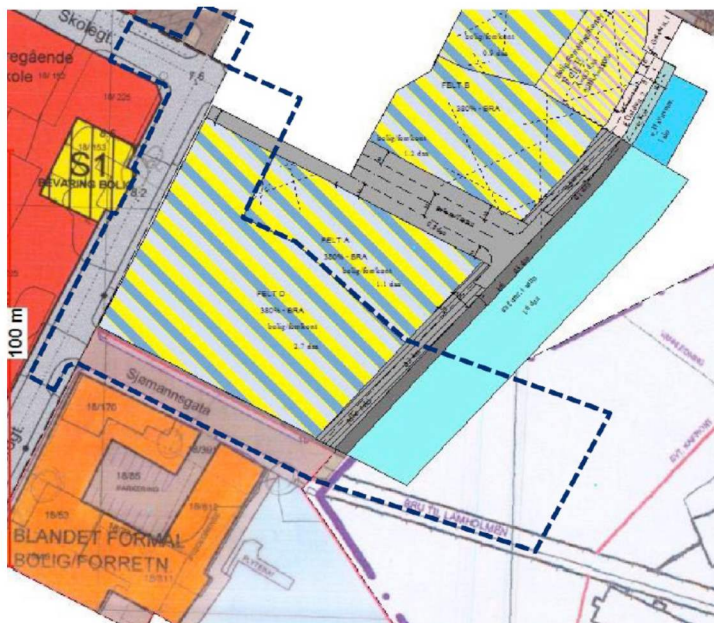
Figur 6 - Foto tatt fra Gunnarholmen med sikt inn til havneområdet, hvor det visuelle triangelet mellom Havnestrøket, Torvet og kirken framkommer. Høyhus i Havnestrøket er montert inn i fotografiet (Concrete).

Sett fra sjøen har Svolvær et visuelt bakteppe i form av fjell og tinder som rager over byen og som gjør at kvartalsbebyggelsen langs havna ikke framstår som dominerende i fjernvirkning.

6 UTREDNING: 0-ALTERNATIVET

0-alternativet avspeiler forventet utvikling ut fra gjeldende, vedtatte reguleringsplaner.

6.1 Dagens reguleringsstatus



Figur 7 - Utsnitt fra kommunens reguleringskartbase, som viser gjeldende regulering for Svolvær Havn.

I bestemmelsene til plan for Svolvær Havn, plan-id 169, stilles plankrav i form av bebyggelsesplan (nå: detaljreguleringsplan) noe som medfører at planområdet uansett må reguleres på nytt før utbygging kan finne sted. Hotell er ikke et eget formål i planen.

For å utrede 0-alternativet blir det mest hensiktsmessig å legge til grunn prosjektet kalt «DNB-bygget» som ligger nord for planområdet, og i det samme kvartalet.

Følgende bestemmelser (utdrag) vil være relevante for det aktuelle planområde (Felt D):

«§ 4.1.1 KOMBINERT FORMÅL: BOLIG/ NÆRING/ KONTOR, FELT A, B C OG D

Utnyttelse: Det tillates maks %BRA = 380 %. Innenfor området tillates boliger, næring og kontor.

Plassering og høyder: Bebyggelsen skal ha varierende høyder, minimum i forholdet 40 % - 60 % mellom laveste og høyeste bebyggelse. Høyde på bebyggelsen tillates fra fem til seks etasjer over kaimnivå langs kaifronten av kvartalene (C+21,0 og C+24,0). (...) I bakre del av delfeltene A og D, unntatt mot kaia, skal bebyggelsen også ha varierende høyder. I felt A og D tillates bebyggelse fra fem til seks etasjer (C+24,0 og C+27,0).

Det tillates ikke å oppføre bebyggelse nærmere kaikant enn åtte meter på bakkeplan og syv meter fra C + 7,0 eller 2. etasje. Det er tillatt å oppføre bebyggelse inni kvartalene, såfremt andre krav er ivarettatt. Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot gate eller kai. Næringslokaler og kontorer skal få henvendelse enten mot kaipromenaden og/eller mot gateplan.»

Bestemmelsene i gjeldende plan åpner altså for bebyggelse på 5-6 etasjer i hele felt D (planområdet), som innebærer høyder på inntil kote +24 langs kaia og inntil kote +27 langs Vestfjordgata/ Sjømannsgata.

6.2 Volumstudier for 0-alternativet

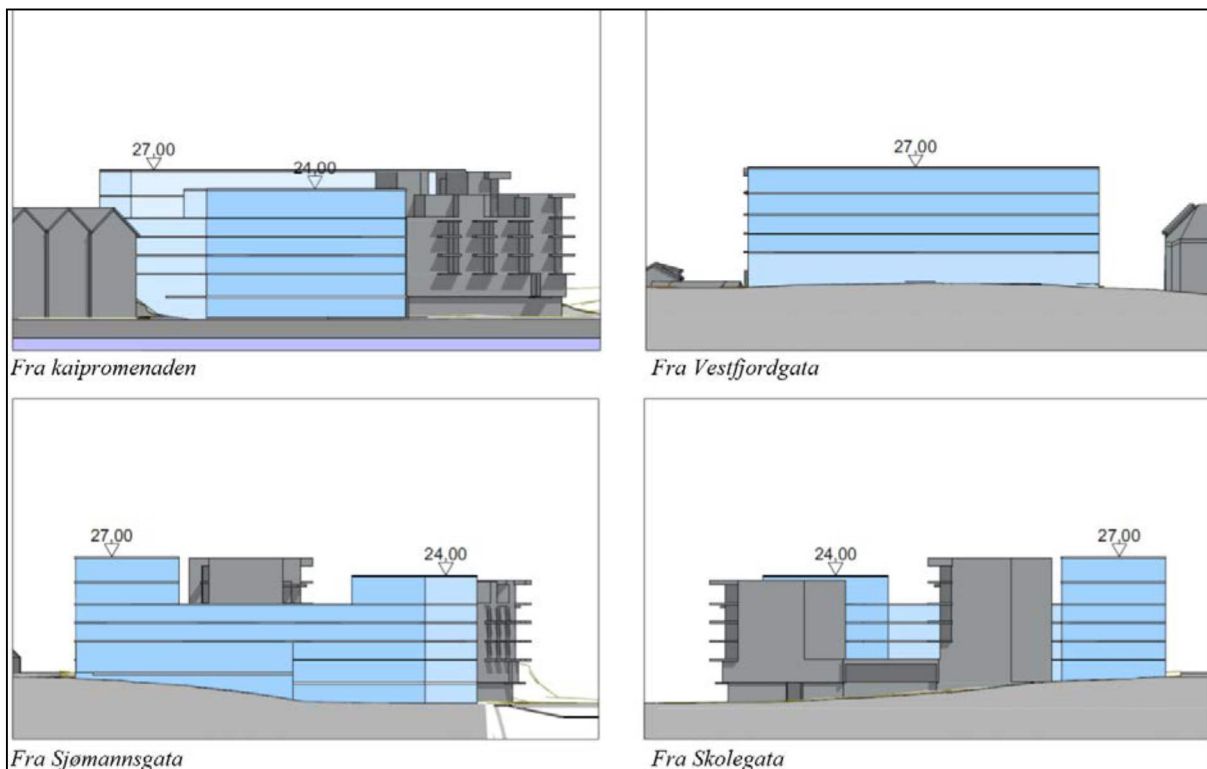
For å synliggjøre utbyggingspotensialet som ligger i 0-alternativet illustreres her ulike volumstudier. 0-alternativet innebærer en gjennomføring iht. gjeldende planstatus, noe som igjen fordrer at området må detaljreguleres før utbygging kan finne sted. Følgende vises tre variasjoner innenfor de høydene som gjeldende reguleringsplan legger opp til.

I Figur 8 ses løsning A. Bebyggelsen mot Sjømannsgata gis lavere etasjeantall for bedre solinnfall i gårdsrommet fra sør. Dette er en «klassisk» kvartalsstruktur iht. gjeldende regulering, og det er dette volumet som er lagt til grunn i den påfølgende solstudien.



Figur 8 - Løsning A. Kvartalsbebyggelse i form av en karré. Gårdsrom er i midten. Næring og parkering er over to etasjer mot bakkeplan og kaipromenade.

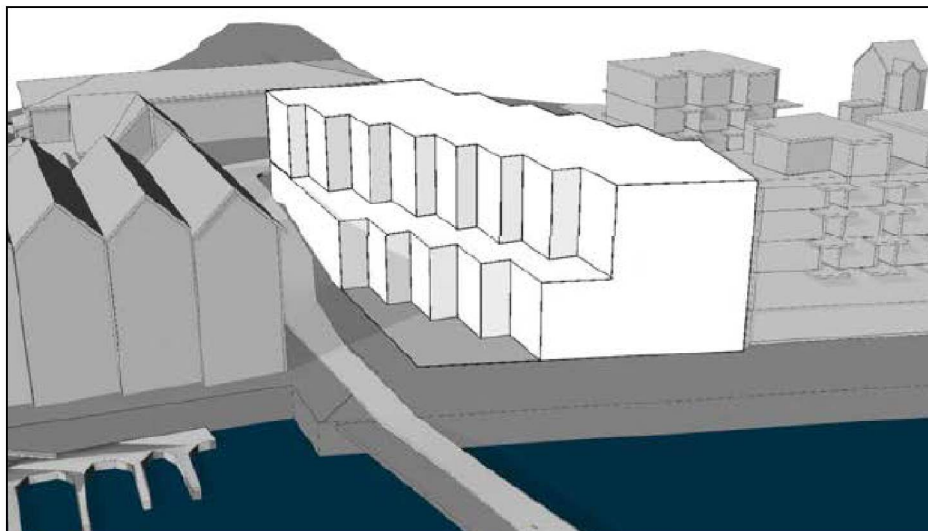
Illustrasjonene i Figur 9 nedenfor viser 0-alternativet illustrert med oppriss fra de respektive gatene. Maks kotehøyde er + 24 langs kaifronten og + 27 langs Vestfjordgata. Langs Sjømannsgata er høyden kote + 21.



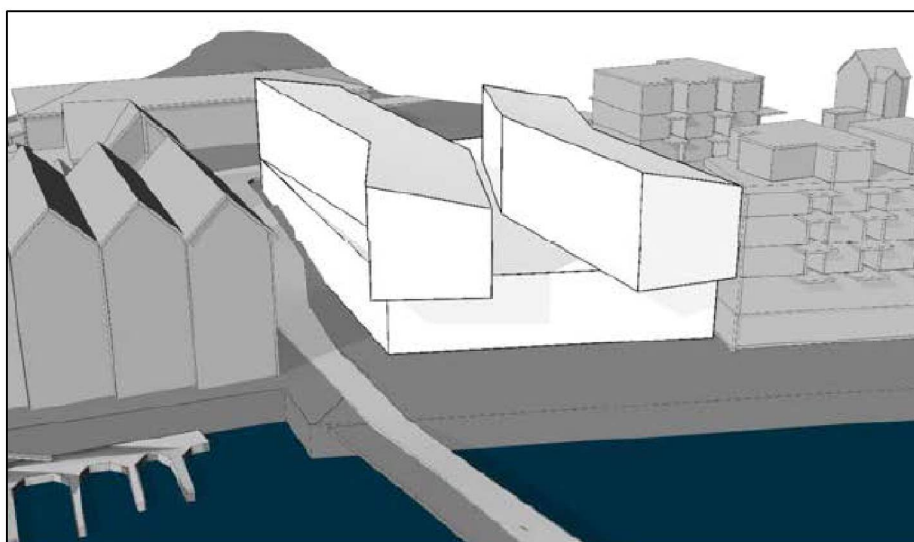
Figur 9 - Oppriss løsning A, fra ulike standpunkter

I følgende Figur 10 og Figur 11, ses andre mulige løsninger. For løsning 1 vises en bygningskropp som skrår langs øst-vestaksen med boliger i tre til fire etasjer over næringsvirksomhet i 1-2 etasjer. Fordelen er bl.a. en fasade som gir flere boliger med havutsikt. Ulempen er en liten bygningskropp og dårlig utnyttet tomt. For løsning 2 vises to irregulære boligvolumer over nærings- og parkeringsetasje.

Fordelen er bl.a. en spennende bygningskropp og leiligheter med utsikt i flere retninger. Ulempen kan være at få leiligheter får god havutsikt og reduserte siktforhold for nabobebyggelsen.



Figur 10 - Mulig utforming 1



Figur 11 - Mulig utforming 2

6.3 Vurderingskriterier

6.3.1 Tema 1: Identitet / merkevarekvalitet

0-alternativet innebærer en videreføring av senere tids utbygging langs denne delen av havnen. De fleste prosjekter er oppført som kvartalsbygg/sentrumsbygg med forretning/kontor i 1. og evt. 2. etasje og boligetasjer over, og dette prosjektet vil føye seg inn i rekken i volum, rytme og bruk. Rammene i dagens planer åpner ikke for utforming som i særlig grad skiller seg fra den omkringliggende bygningsmassen. Noen identitet kan likevel tilføyes prosjektet i form av detaljering av volumer, fasader, fargevalg mm.

En utbygging i henhold til gjeldende planer vil bidra til å understreke dagens byggeskikk langs kaipromenaden. Prosjektet vil i mindre grad kunne innebære en særegen merkevarekvalitet eller

identitet for byen. Her må tas med i betraktning en økonomisk gjennomførbarhet i forhold til det dagens planer legger opp til, og at det slik sett vil forventes en maksimal utnyttelse innenfor gjeldende rammer.

6.3.2 Tema 2: God innpassing i bylandskap / bybilde / bystruktur

0-alternativet bygger på gjeldende planer og prosjektet vil kunne innrettes etter dagens gatestruktur. En sammenhengende fasade mot Vestfjordgata på inntil 6 etasjer vil likevel skille seg ut i forhold til dagens bygningsmiljø. Mot kaia og sentralt i kvartalet vil 0-alternativet framstå med liknende volum og høyder som nabobebyggelsen. Prosjektet vil således bygge opp under en ensartet utforming av havnebebyggelsen med små variasjoner i rytme og sprang. 0-alternativet vil ikke skille seg betydelig ut fra dagens bygningsmiljø langs kaia, men støtte den eksisterende bystruktur og miljø langs promenaden.

Sett fra sjøen har Svolvær et visuelt bakteppe i form av fjell og tinder som rager over byen og som gjør at bebyggelsen langs havna ikke vil framstå som dominerende i fjernvirkning.

I henhold til siktanalyser må man til Vestfjordgata eller Kirkegata for å få sikt til kirka fra gateplan. På følgende figurer ses bilder fra dagens situasjon.



Figur 12 - Dagens bebyggelse skjærer allerede for sikten til kirka, her sett fra kaia og fra brua til Lamholmen



Figur 13 - Et prosjekt som bygger på gjeldende planer med kvartalsstruktur på inntil 6 etasjer gir ikke spesielt negative konsekvenser i forhold til sikt til Svolvær kirke.



Figur 14 - Utsyn mot Svolvær havn, sett fra Svinøybrua, med DNB-bygget på 6 etasjer synlig til høyre i bildet og Suitehotellet til venstre.

6.3.3 Tema 3: Konsekvenser for nærmiljøet

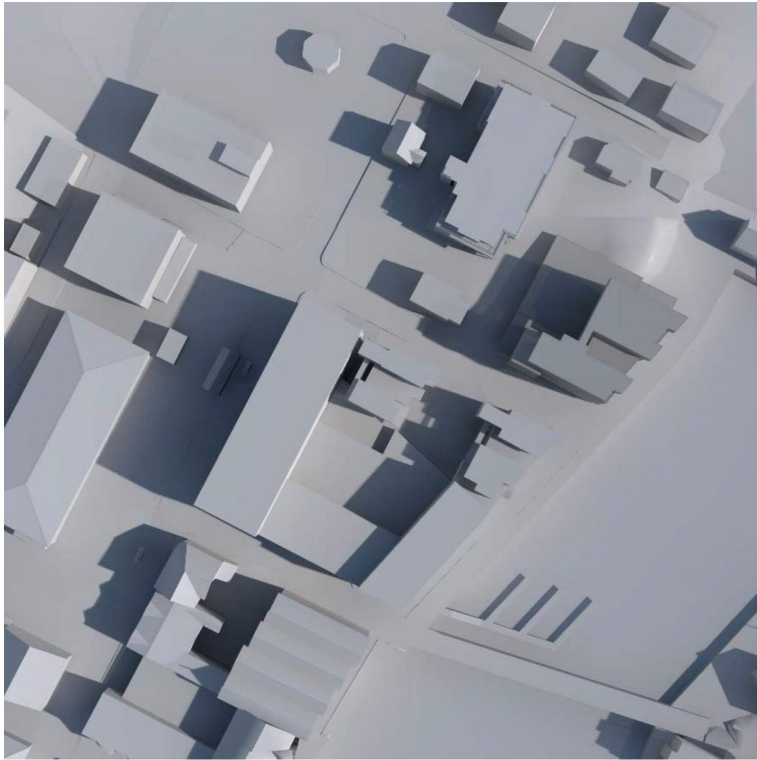
Det er pr. i dag ikke sikt til havna/sjøen i øst fra andre steder enn langs de tverrgående gatene, og det er derfor ikke grunnlag for å si at den foreslåtte bebyggelsen stenger for havutsikt fra bakenforliggende gater eller bebyggelse.

Gjeldende planer for området åpner for tilsvarende bygningsvolum på den aktuelle tomten som på tilgrensende eiendom i nord (DNB-bygget). Dette gir en kvartalsstruktur med 5-6 etasjer som rammer inn øst-, sør- og vestsiden av et felles uteareal på tak. Mot nord er det åpent mot tilgrensende uteområde på tak, og sikt mot bl.a. Blåtind og Geita kan ivaretas.

Denne løsningen vil gi akseptable utsiktsforhold for prosjektet med relativt like siktforutsetninger som for nabobebyggelsen i nord. Bygningsfløyen langs Sjømannsgata og de nederste boligetasjer langs Vestfjordgata vil få begrenset med havutsikt. Fra leiligheter/lokaler som vender mot Vestfjordgata og delvis Sjømannsgata blir det sikt til kirka.

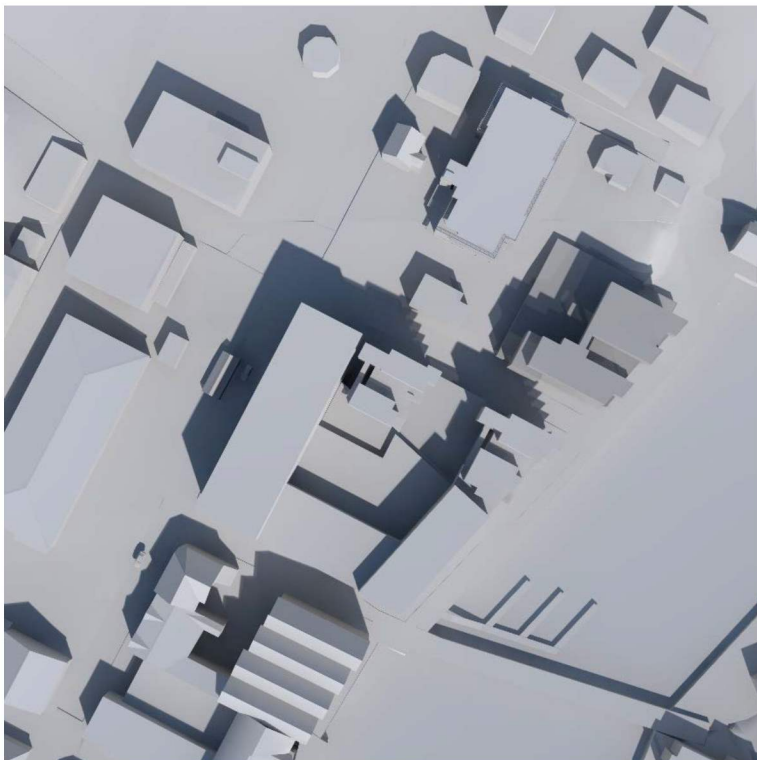
Solstudie

Følgende solstudie viser utbygging av Løsning A, en hestekoformet løsning av 0-alternativet, på gitte tidspunkt på døgnet ved sommersolverv (21. juni) og vår- og høstjevndøgn (21. mars / 22. september).



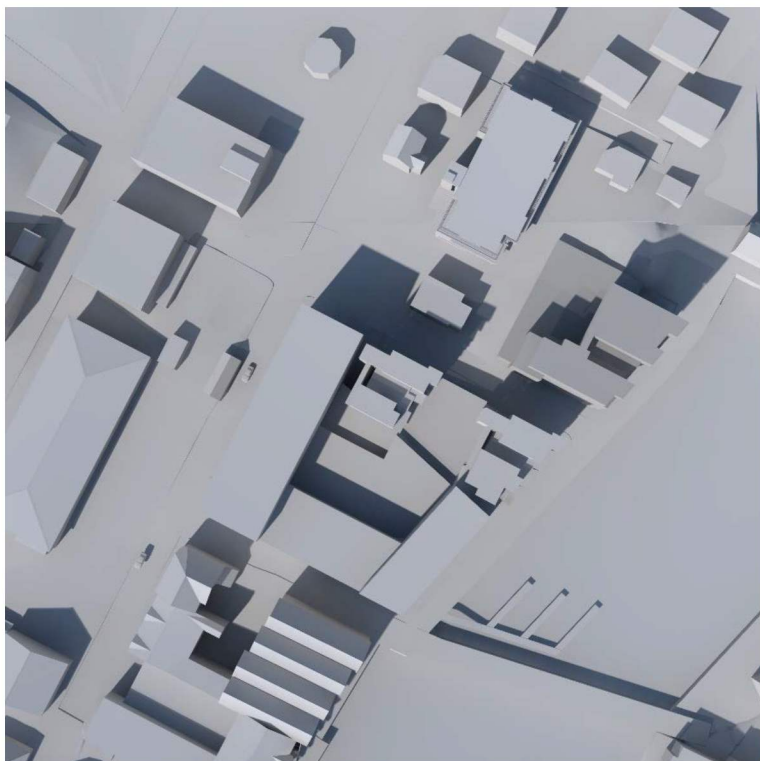
Figur 15 - 21. juni kl. 09.00

Bred skygge mot Vestfjordgata. Sol i deler av gårdsrom og på fasader mot øst.



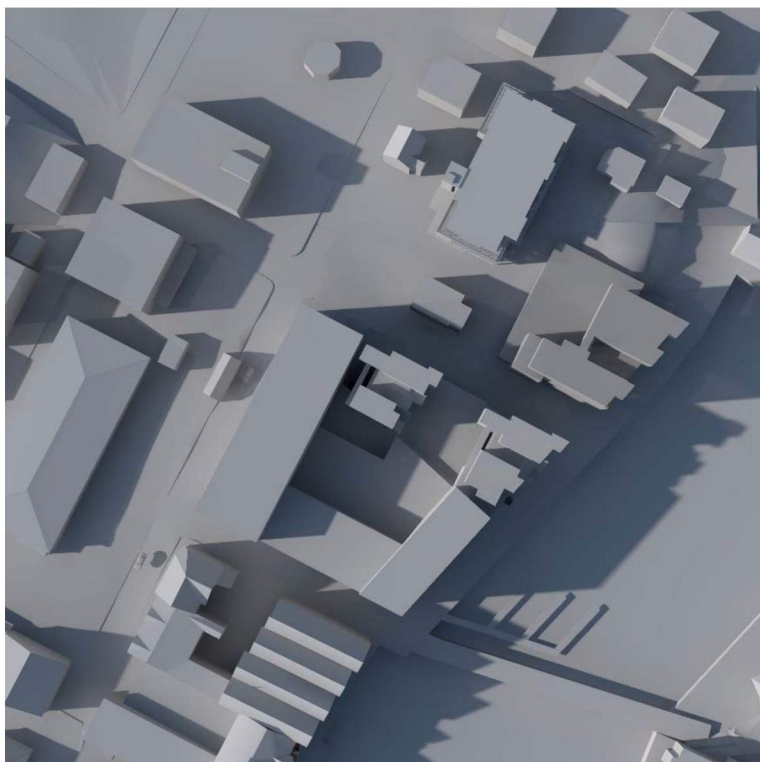
Figur 16 - 21. juni kl. 12.00

Gode solforhold generelt. Skygge mot nord / Skolegata



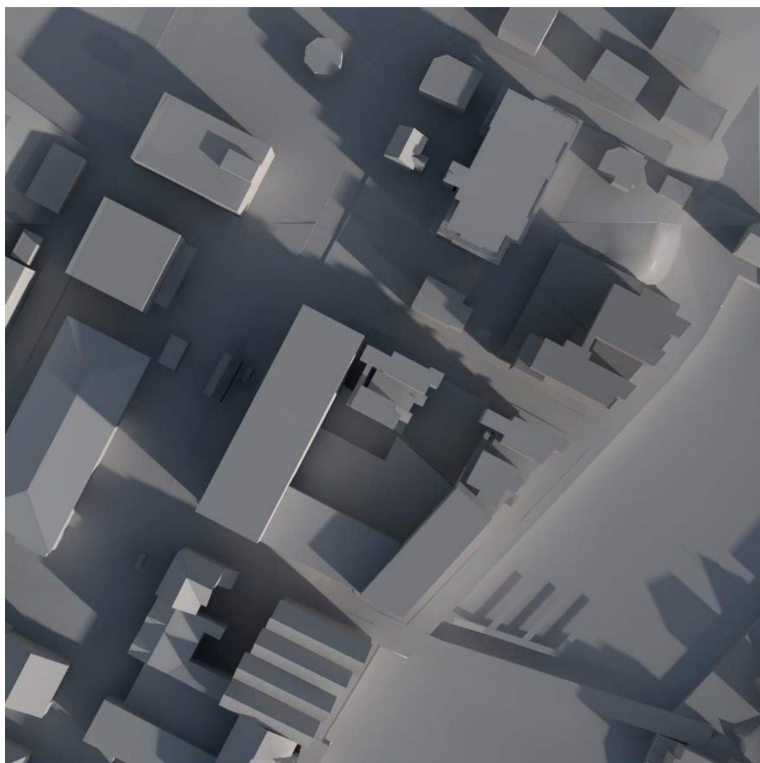
Figur 17 - 21. juni kl. 15.00

Sol på fasader mot sør og vest. Skygge på nordfasade og økonomiinngang. Skygge i Skolegata og litt på nabobygg.



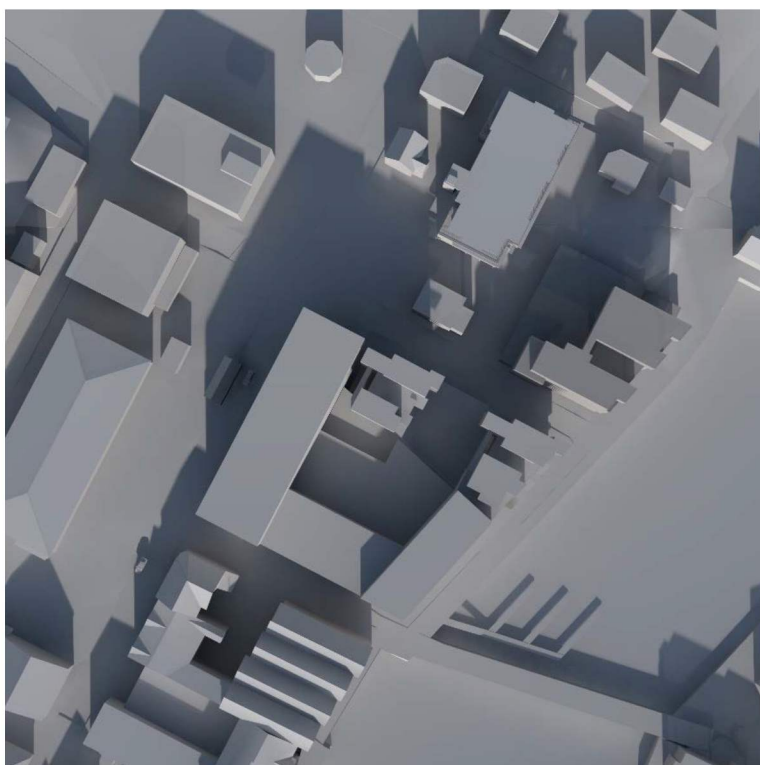
Figur 18 - 21. juni kl. 18.00

En stor del skygge i gårdsrommet og på kaia. Ettermiddagssol på fasader mot Vestfjordgata og gårdsrommet.



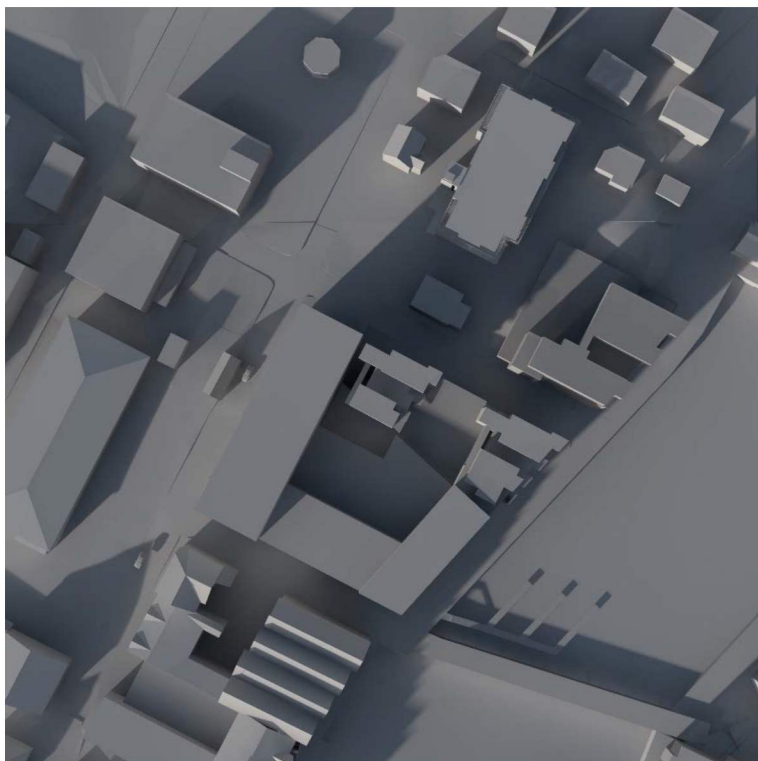
Figur 19 - 21. mars / 22. sept. kl. 09.00

Bred skygge mot Vestfjordgata. Skygge i gårdsrom. Sol på østre fasader.



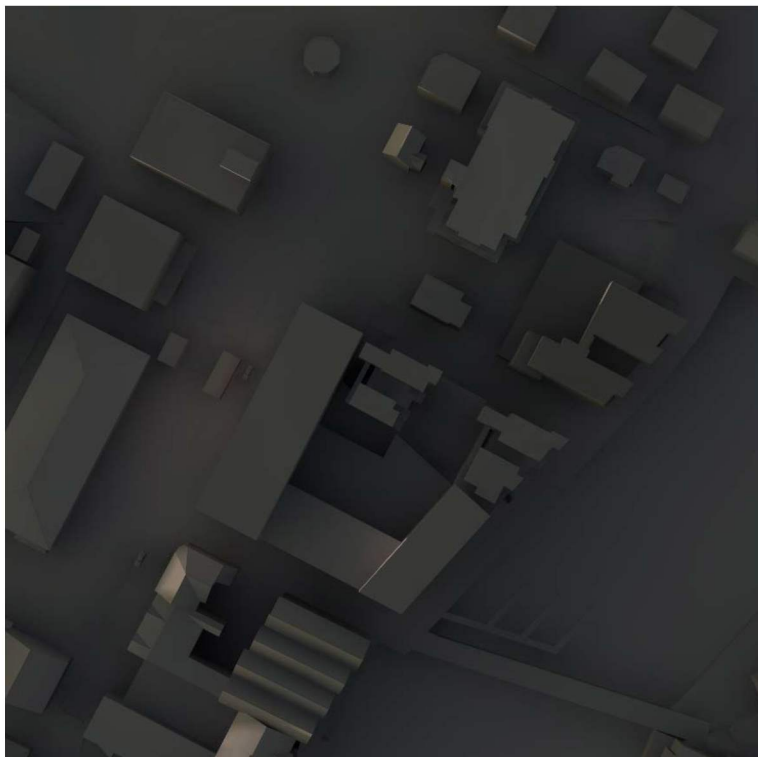
Figur 20 - 21. mars / 22. sept. kl. 12.00

Hovedsakelig skygge i gårdsrom og i Skolegata. Sol på fasader mot øst og sør.



Figur 21 - 21. mars / 22. sept. kl. 15.00

Sol på sørvestre fasader, bebyggelsen kaster lange skygger mot nabo, gårdsrom skyggelagt.



Figur 22 - 21. mars / 22. sept. kl. 18.00

Her er det minimalt med sol.

Det er ikke gjort et solstudie av eksisterende da dette ikke er den av planprogrammet. Men det vurderes at alternativ 0 vil ha en negativ påvirkning på omgivelsene ved å tilføre etasjer som gir skygge. Det er dog hovedsakelig vei og gate.

Vind

Fasadearealer gir økt vindstyrke på bakken. Det kan forventes noe mer vind i og rundt kvartalet i forhold til dagens situasjon. Spesielt langs Vestfjordgata vil vindhastighet kunne økes på grunn av fasader på inntil 6 etasjer langs gatelivet. Økt fasadeareal gir generelt økt vindproduksjon ned mot gatenivå. Gode tekniske løsninger på detaljnivå vil kunne avhjelpe på vindforholdene der hvor det ønskes komfort.

6.3.4 Undertema A-D

A. Brukskvalitet

Prosjektet vil tilrettelegge for nye og tilgjengelige leiligheter og næringslokaler. Lokaliseringen i forhold til byens kvaliteter er bra, både for næring og bolig. Det vil i mindre grad skapes et rom for sosialisering eller som møtepunkt for byens borgere og turister. Konsekvenser for barn/unge/eldre/uføre er redegjort for i egen utredning.

B. Stabilitet

Prosjektet vil prosjekteres etter kjente kriterier for vindbelastning og grunnforhold og ansees som lite problematiske. Prosjektet skal også ivareta hensyn til havnivåstigning og springflo.

C. Parkeringskrav

Parkeringsdekningen løses i prosjektets underetasjer og vurderes ikke til å ha merkbare konsekvenser.

D. Reguleringsformål (redegjørelse):

0-alternativet inkluderer ikke etablering av høyere bebyggelse. Utbygging i alternativ 0 innebærer etablering av forretning/næring i bunnen og bolig oppover, samt tilhørende areal som kreves til boligformål (grøntareal, lekeområde mm.).

6.4 Oppsummering av alternativ 0

6.4.1 Generelt

0-alternativet tilfører i mindre grad noe nytt i form av bygningsmiljø. Dette alternativet vil videreføre de senere års utbygging langs denne delen av havna og føye seg inn rekken av eksisterende bebyggelse. Kvartalsstrukturen understrekes med de fordeler og ulemper dette har i forhold til solinnfall og utsiktsforhold. Havnestrekket vil framstå med liten grad av variasjon i volum. Det kan argumenteres for at dette alternativet forsterker eksisterende bygningspreg langs kaia, samtidig som det kan sies å være lite identitetsskapende for prosjektet isolert sett. Alternativ 0 vil ikke skape et nytt sosialt møtepunkt eller ivareta byens voksende turisme, og vil i liten grad skape liv og aktivitet.

6.4.2 Referanse

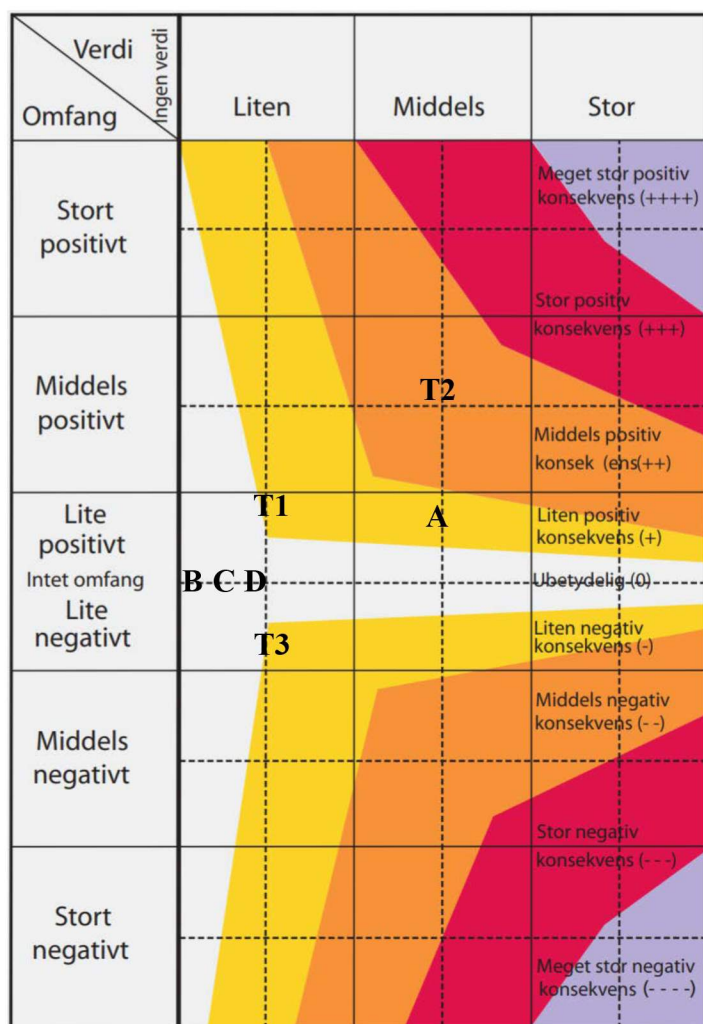
I følge veilederen skal alternativ 0 brukes som referansealternativ for alle aktuelle utbyggingsalternativer som vurderes i forbindelse med KU. Derfor skal ikke alternativ 0 rangeres og verdisettes i henhold til metoden.

6.4.3 Verdisetting av alternativ 0 som et utbyggingsalternativ

Til tross for siste linje i forrige avsnitt, er det forslagsstillers vurdering at alternativ 0 vil medføre konsekvenser da denne omfatter en viss utbygging fra eksisterende situasjon. Derfor tilbys i det følgende en overordnet verdisetting av alternativ 0, dersom det sammenlignes med dagens situasjon. Dette er ikke en oppgave som er stilt i planprogrammet, men vurderes likevel som et viktig parameter for utvikling av planområdet.

Kriterier for verdi og omfang som følge av 0-alternativet vil rangeres ulikt ut fra bl.a. brukes, naboers og eierens preferanser. Det er likevel overveiende positive konsekvenser av en utbygging i tråd med gjeldende planer.

I følgende vises konsekvensdiagram for 0-alternativet:



Figur 23 - Konsekvensdiagram for alternativ 0

Utredningstema	Konsekvens
T1: Identitet/merkevare	(+)
T2: Innpassing/bystruktur	(++)
T3: Nærmiljø	(-)
A brukskvalitet	(+)
B Vind/grunnforhold	0
C Parkering	0
D Formål	0

T1: Gjeldende planer åpner for høyder over 6 etasjer, og ny bebyggelse vil, fra dagens situasjon være en oppgradering for eiendommens identitet. Dette har primært å gjøre med at dagens situasjon ikke tilbyr noen arkitektoniske eller positive identitetsskapende kvaliteter. 0-alternativet gis «litt positiv påvirkning» i utredningen av Identitet / merkevare, og vurderes samtidig som av liten verdi.

T2: 0-alternativet har kvaliteter som sentrumskvartal, og understøtter byens struktur langs kaien. Med tanke på innpassing i bystrukturen, gis alternativet «middels positiv påvirkning» og middels verdi.

T3: Mulig bebyggelse vil i liten grad påvirke sikt. Det vurderes at sol og skyggeforhold blir mer markante rundt bygget på grunn av høyere bebyggelse, og at bygningshøyden mot Vestfjordgata trekker noe ned. Høyere bebyggelse og lengre fasader vil forsterke vindproduksjon og utgjøre en ulempe for omgivelsene. Konsekvens for tema 3 settes til «litt negativt» av liten verdi.

A: 0-alternativet vil medføre et større behov for uteoppholdsarealer enn det som kan realiseres innenfor prosjektet, og planområdet er ikke ideell for et slikt prosjekt. Øvrig brukskvalitet for barn, unge og eldre vil kunne bli tilpasset ganske bra. Etablering av nye næringslokaler i området ansees som en positiv utvikling og begrunnes også ut fra retningslinjene i fylkesplanen med fokus på fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging. Omfang settes til «litt positiv» og verdien til middels.

B: Det er uproblematisk å prosjektere planforslaget og skape gode sikre løsninger etter dagens standarder, både hva angår stabilitet for fundamentering av bebyggelsen, og vindbelastning. Totalt sett vurderes dette hensynet å innebære intet omfang.

C: Parkeringen håndteres på egen tomt i underetasje(r) og medfører ingen konsekvens.

D: Det å vurdere konsekvensen av reguleringsformål i seg selv, er krevende da det er utfordrende å vurdere isolert fra de øvrige utredningstemaene. Det viktigste aspektet i denne sammenheng vurderes å være at boligbebyggelse setter krav til uteoppholdsarealer, som kan være utfordrende å dekke på egen tomt slik det er drøftet under A, brukskvalitet. For å unngå at dette aspektet teller dobbelt, vurderes reguleringsformål å representere «intet omfang».

I henhold til metodikken for konsekvensutredning, skal ikke verdien av 0-alternativet benyttes direkte i utredningen. Ovenstående gjennomgås likevel for å skape en forståelse for situasjonen. Det er overveiende positive konsekvenser av en utbygging i tråd med gjeldende planer, sett opp imot dagens situasjon.

7 UTREDNING: ALTERNATIV 1

Alternativ 1 var tidligere hovedalternativet. Etter vedtaket av revidert Byplan for Svolvær, er det fastsatt en maksimal byggehøyde for arealet som langt på veg tilsvarer Alternativ 2. Planlagt bebyggelse er tilpasset de vedtatte høydene, beskrives og illustreres som alternativ 2. Alternativ 1 er uaktuelt og utgår derfor.

8 UTREDNING: ALTERNATIV 2

Alternativ 2 er, etter vedtaket av ny byplan, det nye hovedalternativet, der planlagt bebyggelse er tilpasset rammene i Byplanen. Det beskrives situasjonen ved gjennomført planforslag med bebyggelse opptil kote +44, beregnet til å kunne romme 10 etasjer.

Konsekvenser av forslaget undersøkes for planområdet og de nærliggende områdene og sammenlignes med i 0-alternativet.

8.1 Bebyggelse opptil kote +44

Planforslaget bygger på forslagsstillers intensjon om å utvikle Havnestrøket med en kvartalsstruktur tilpasset revidert byplan, med maksimal bygningshøyde på kote +44 moh. Thon Hotell i Svolvær har 10 etasjer og er slik sett en kjent høydeparameter.

8.1.1 Bygningsvolum

På Figur 24 vises et luftperspektiv fra sørøst. Bebyggelsen fremstår med en bygningsbase som understøtter den eksisterende kvartalsstruktur, samt et høyere tilbaketrukket volum mot Vestfjordgata. Den høyeste bygningskroppen vises som en tre-delt struktur, der fasade mot Vestfjordgata og havnen er identisk men speilvendte, og en midtre del. Sammenlignet med tidligere illustrert prosjekt, er det mere vindusfasader på det reviderte forslaget, og utformingen av taket er forenklet. Illustrasjonene avspeiler en seriøs, rolig og passende materialitet.



Figur 24 - Revidert prosjekt skrått fra sørøst (concrete)

Den fremtredende høyde som vil oppleves fra gatene rundt kvartalet er gesimsen på basen. Denne kan, ifølge retningslinjer i byplanen, ha makskote +22,6, og er i illustrasjonen under markert med høyde +22,2. Tilbaketrukket etasje oppå basen kan ha makskote +26,6. Høyeste bebyggelse i planområdet kan ha makskote +44.

I Figur 25 og Figur 26 ses illustrasjoner med fasadeoppriss av foreslått prosjekt med høydekoter.



Figur 25 - Oppriss Sjømannsgata med koter (concrete)



Figur 26 - Oppriss Vestfjordgata med koter(concrete)

Som det fremgår er det margin mellom maksimal tillatt gesims- og mønehøyde og det som er illustrert. Denne marginen er ønskelig å ivareta, da det under prosjektering kan oppstå behov for justeringer. Det er i bestemmelsene også foreslått tillatt bygningsstrukturer inne på takflaten for tekniske rom e.l. i tillegg til maksimalt tillatte høyder. Dette er en videreføring av et prinsipp som også ligger i gjeldende regulering.

Den høyeste bygningskroppen (+44 meter) ligger tilbaketrukket fra kaisiden og vil derfor få en nedtonet høydevirkning fra sjøen, og utgjøre 5 etasjer over den tilliggende nye kvartalsbebyggelsen, som har tilsvarende høyder som eksisterende oppført bebyggelse i kvartalet. Hotellet er planlagt med ca 200 rom.

Det foreslås sentrumsbebyggelse, som i tillegg til hotellvirksomhet også omfatter forretning/ servering/ bevertning/ kontorer. Terrengets høydeforskjell tas opp i bygningsmassen. Dette er løst ved at bl.a. inngangsetasjene er gitt varierende/ekstra høyder og gradvis overgang fra enkel til dobbel etasje langs Sjømannsgata. Den høyeste bygningskroppen er trukket litt inn fra fasadelivet fra Vestfjordgata for å gi plass foran inngangspartiet til hotellet og skape ytterligere rom mot tilliggende bebyggelse.

I følgende to figurer ses oppriss av øst- og nordfasadene.



Figur 27 – Østfasade (concrete)



Figur 28 – Nordfasade (concrete)

Utforming av det høye volum følger et prinsipp om plassering av hotellrom rundt en midtkjerne slik at alle rom får utsikt og alle tilknyttes fellesarealer som gang/ heis/ trapp/ rømningsveier. Det vil kunne gjøres variasjoner innen romstørrelser og funksjoner og tilrettelegging for restaurantetasje. Den høyeste bygningskroppen får som følge av denne disponeringen et firkantet, nærmest kvadratisk fotavtrykk og framstår med tårnhuskvaliteter. Det tilstrebes et harmonisk forhold mellom lengde, bredde og høyde. Hotellet vil ha en mindre spa-avdeling i femte etasje, på nordsiden - denne er altså noe redusert sammenlignet med tidligere planforslag. Det planlegges også kun hotellvirksomhet i den omkringliggende bygningsmassen i de øverste etasjene (2.-5. etasje), mens de laveste etasjene kan ha en blanding av hotell / forretning/ servering/ bevertning og kontor.

Bebyggelsens første etasje foreslås inntrukket fra det øvrige fasadelivet, og den høyeste bygningskroppen er vist ytterligere inntrukket mot Vestfjordgata. Se Figur 29. Dette både for å dempe høydevirkningen fra gateplan og for å gi ekstra plass til vrimlesone for besøkende, busslaster og øvrig fotgjengere foran hotellets inngangsparti.



Figur 29 - Revidert prosjekt sett fra gateperspektiv langs Vestfjordgata (concrete)

Mot nabobygget vil det være et gårdsrom som beboere i Skolegata vil ha sikt til. Se Figur 30. Fra de øverste leilighetene i nabobyggene vil det være spesielt god sikt til paviljongtaket og gjennom glassfasadene fra gårdsrommet mot Sjømannsgata.



Figur 30 - Illustrasjon av gårdsrommet, sett fra DNB-bygget (concrete)



Figur 31 - Revidert prosjekt sett fra Lamholmen (concrete)

Mot kaipromenaden, se Figur 31, videreføres tilnærmet tilsvarende høyder og volum som i gjeldende plan, med fire etasjer (høy første etasje) og inntrukket femte etasje med maksimal bygningshøyde opptil kote 26,6. Den nederste etasjen har transparente fasader og har en andel forretning/ servering/ bevrertning/ kontor langs kaia. Over dette planlegges 4 etasjer med hotell. Fra kaia er det havutsikt mot sørøst og prosjektet legger opp til et publikumsvennlig, semi-offentlig rom i 1. etasje langs hele Sjømannsgata, og mot kaisiden.

8.1.2 Aktivitetsskapende

Hele første etasje vil fremstå transparent og inviterende, med høyt til tak, og vil fungere som lobby, lounge og samlingspunkt for alle som har lyst. Se hovedinngang på Figur 29. Herfra vil være en god forbindelse ned til kaia, noe som vil skape en bevegelse mellom to hovedakser i Svolvær. Dette vil utgjøre et fleksibelt rom f.eks. til samling av turister, mindre events eller avslappende atmosfære for borgere. Se Figur 32 for illustrasjon av dette rommet.

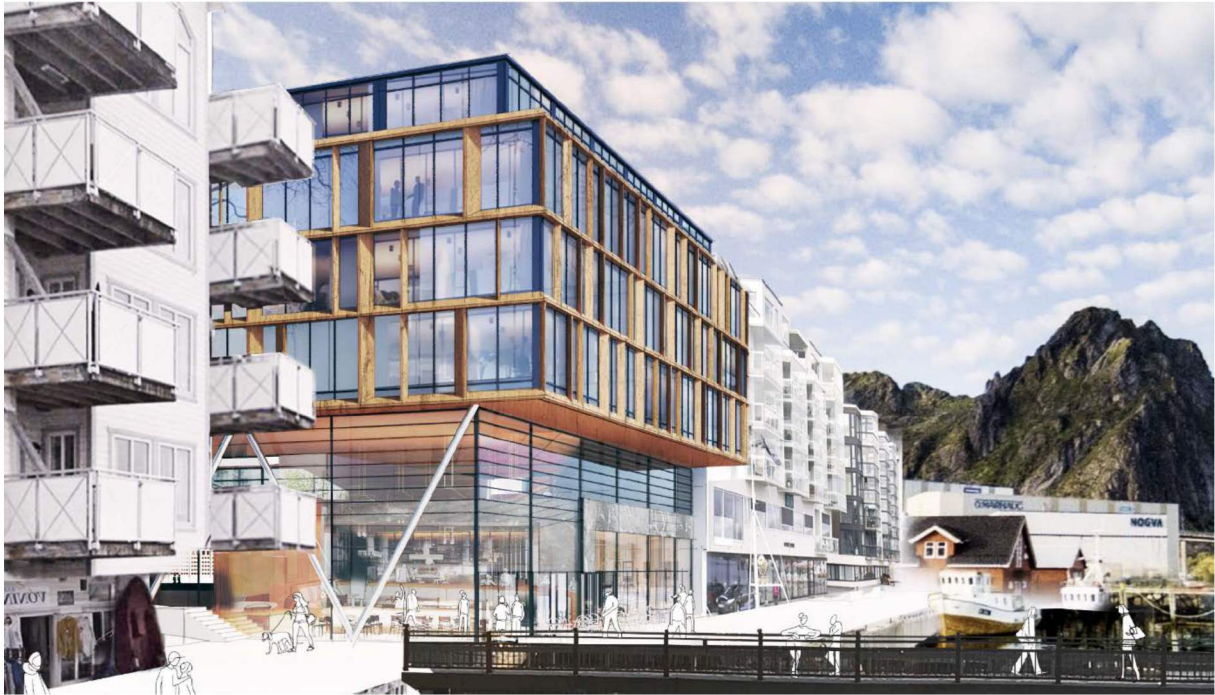


Figur 32 - Innvendig forbindelse mellom Vestfjordgata og kai. For enden ses kaien (concrete)

Som det ses på følgende Figur 33 og Figur 34, planlegges det store åpne fasader med forretning/ servering/ bevertning, som i høy grad gjør at Havnestrøket blir et målpunkt og en aktivitetsskaper på kaia.



Figur 33 - Liv på kaipromenaden (concrete)



Figur 34 - Fasade mot Øst, sammenheng med kai (concrete)

Bebyggelsens høyder langs kaipromenaden er sammenlignbart med gjeldende regulering, og i tråd med revidert byplan. Plan 5 er tilbaketrukket og vil ikke være synlig fra kort avstand, hvilket betyr at gesimshøyden vil oppleves noe lavere i sammenligning med alternativ 0.

I midten av bygget blir det et gårdsrom som dedikeres til brukere og gjester på hotellet. Til venstre i Figur 35, framkommer det en fløy som i utgangspunktet tenkes brukt i forbindelse med hotellets møte- og konferanselokaler. Fløyens plassering gjør at det ikke blir direkte kontakt mellom hotellets gårdsrom/uterom til boligene nord i kvartalet (DNB-bygget).



Figur 35 - Illustrasjon av mulig utforming av gårdsrommet (concrete)

I toppen av det høyeste volumet planlegges en restaurant som kan gi turister og besøkende en fin opplevelse. Her vil det være svært god utsikt og det planlegges med mest mulig glass i fasadene. Se Figur 36.



Figur 36 - Mulig utforming av restaurant i øverste etasje (concrete)

8.2 Fjernvirkning

I det følgende utredes planforlagets fjernvirkning. Perspektivet i Figur 37 illustrerer bebyggelsen sett fra havnen i sentrum, i Figur 38 vises en kveldsillustrasjon. Bebyggelsen skaper sammenheng i den eksisterende bebyggelse langs kaien. Det høye tilbaketrunkne volum blir synlig over husrekken, men vil ikke ta utsikt.



Figur 37 - Illustrasjon av hvordan planforslag vil fremstå mot havna (concrete)



Figur 38 - Kveldsillustrasjon av figur 38 (concrete)



Figur 39 - Fotomontasje av utsikt til Svolvær med planforslaget (concrete)

Høyden på utbyggingen er tilpasset byplanen og underligger seg kirken. I Figur 39 vises en fotomontasje på avstand for å forstå planforslagets fjernvirkning. Thon hotell og Havnestrøket innrammer sentrum og gir et bra orienteringspunkt i byen. Det er god avstand til kirken og denne utfordres ikke av planforslaget.

I Figur 40 ses en bildemontasje fra Lamholmen. Basen passer seg godt inn langs havnebassenget, og med tilbaketrukket volum, vil det alt i alt fremstå i god harmoni med øvrig bebyggelse.



Figur 40 – Illustrasjon av revidert prosjekt set fra nordlige del av Lamholmen (concrete)

På Figur 41 er det vist hvordan planlagt bebyggelse vil prege utsikten mot Fløya og Geita fra torvet i Svolvær. Som det fremgår vil bygget være synlig, men ikke sperre utsikten.



Figur 41 - Illustrasjon som viser hvordan foreslått bebyggelse vil innvirke på siktlinjene fra torvet mot Fløya / Geita langs Vestfjordgata (concrete)

I et bymiljø vil det være standpunkter der sikten mot omkringliggende fjell blokkeres av bebyggelsen, avhengig av hvor nært bebyggelsen man står. Sikten fra torvet mot Fløya og Geita langs Vestfjordgata, berøres i liten grad av det reviderte prosjektet.

8.3 Vurderingskriterier

8.3.1 Tema 1: Identitet / merkevarekvalitet

Det etterstrebes i alternativ 2 å skape en destinasjon. Planforslaget illustrerer en ambisjon om at Havnestrøket skal være et samlingsted og målpunkt for bylivet og vil i høy grad kunne være identitetsskapende for planområdet og for sentrum. Med arkitektur og design i høy klasse, vil bebyggelsen kunne framstå som et landemerke og tilføre byen verdi innenfor identitet og merkevarebygging.

En innbydende og aktiv kaifasade med forretning og bevertning vil tiltrekke både innbyggere og turister, og det vil være oppholdsrom i første etasje, knyttet til hotellets lobby, som kan benyttes av alle. Ved etablering av serveringssted i øverste etasje, vil bruken åpnes for alle som ønsker å nyte den gode utsikten, noe som igjen understøtter identiteten prosjektet vil tilføre byen.

Ved å etablere en konferanseavdeling og møterom vil hotellet kunne tiltrekke større konferanser og bedrifter, samt selskaper som brylluper, private eller offentlige events, alt sammen noe som skaper ekstra aktivitet i planområdet og omkringliggende kvartaler.

I tråd med byplanen, åpner planforslaget for å etablere bebyggelse med 10 etasjer fra Vestfjordgata. Med dette vil planforslaget kunne skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse og på lang avstand fungere som et orienteringspunkt for nordre del av sentrum. Sammen med eksisterende høye bebyggelse på Torget (Thon Hotell) vil området mellom orienteringspunktene, som har byens tyngdepunkt for kultur og servering langs havnepromenaden, tydeligere bli definert som kjernen i Svolvær sentrum.

8.3.2 Tema 2: God innpassing i bylandskap / bybilde / bystruktur

Bygningsform og uttrykk i planforslaget er foreslått i en versjon som skal være mindre markant enn tidligere forslag. Det er lagt vekt på å ha inntrukne volumer som gjør at bebyggelsen fremstår lavere og mindre fra omkringliggende gater. Det er en ambisjon om høy arkitektonisk kvalitet samt en materialitet som skal være stedlig relevant, noe som også kan være ambisjonen for alternativ 0, men som i alternativ 2 vil oppleves mye mer på grunn av formål og identitetsskapende form.

Den høyeste bygningskroppen er plassert i Vestfjordgata og vil derfor i liten grad være synlig fra Skolegata, Sjømannsgata og kaien, og dermed ha liten konsekvens i forhold til alternativ 0. På illustrasjonene ses det at det høye volumet er trukket inn ved inngangsområdet, samt at plan 1 og 5 i bygningsbasen er trukket tilbake, noe som gir variasjon i fasaden, hvor alternativ 0 vil fremstå som en mer sammenhengende blokk. Dominerende gesims på basen er redusert i forhold til alternativ 0.

Mot kaia vil dette alternativet i stor grad være sammenfallende med 0-alternativet, bortsett fra at inntrukne volumer gjør at bygget vil fremstå mindre markant. Alternativ 2, vil også bygge opp om den eksisterende og omkringliggende bygningsstruktur langs kaien. På denne måten forsterker prosjektet dagens bygningsmessige karaktertrekk langs havna og bryter ikke med omkringliggende bymiljø og strukturer.

Perspektivene og panoramabildene viser både hvordan prosjektet innpasses i bylandskapet, men i tillegg bryter opp strukturen med den vertikale, smale høyden. Alternativ 2 vil gi Svolvær et nytt orienteringspunkt i bybildet, men videreføre et prinsipp og en respekt for kirketårnet på Svolvær kirke, som den høyeste bygningen i byen (kote + 45,5 moh). Avstand fra kirken til det foreslåtte prosjektet er ca. 150 meter i luftlinje og vurderes å ivareta hensynet til kirkens rolle i bybildet.

Sett fra sjøen har Svolvær et visuelt bakteppe i form av fjell og tinder som rager over byen og som gjør at kvartalsbebyggelsen langs havna ikke framstår som dominerende i fjernvirkning.

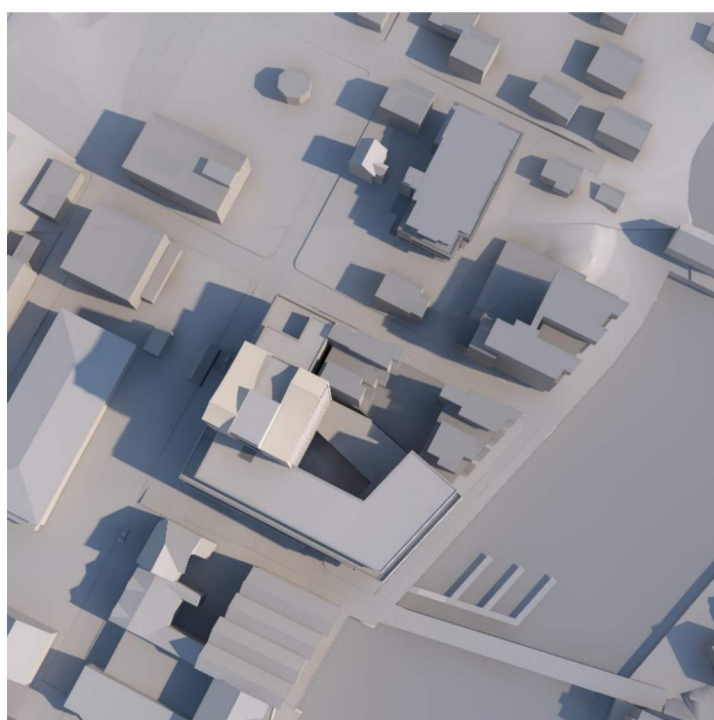
8.3.3 Tema 3: Konsekvenser for nærmiljøet

Som alternativ 0, vil alternativ 2 ikke ha særlig konsekvens for sikt til havn/sjø fra omkringliggende gater eller bebyggelse.

I selve prosjektet er det lagt opp til mest mulig utsikt. Opp til 5. etasje vil utsikten være tilnærmet samme som i alternativ 0. I høyeste volumen, fra 5-10 etasje, vil utsikten bli spektakulær i alle retninger.

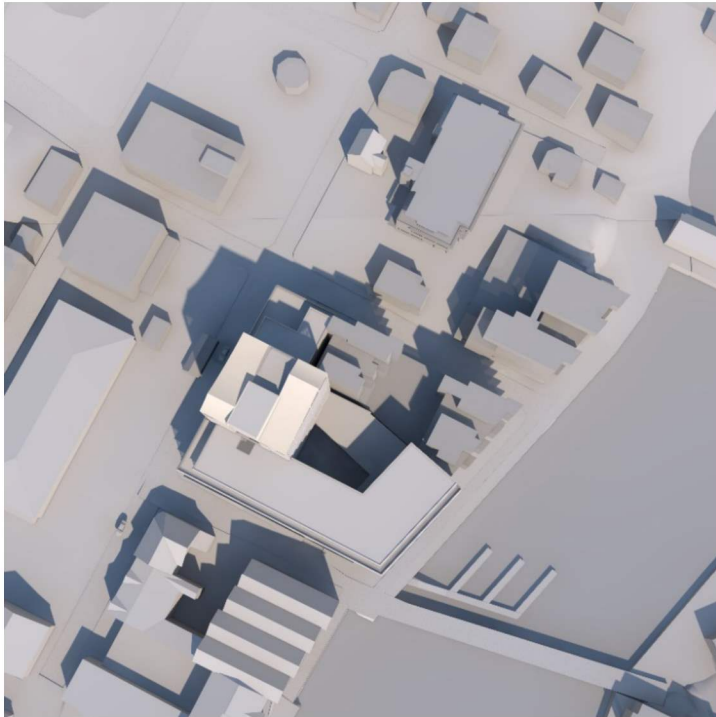
Solstudie

Følgende solstudie viser utbygging av hovedalternativet på gitte tidspunkt på døgnet ved sommersolverv (21. juni) og vår- og høstjevndøgn (21. mars / 22. september).



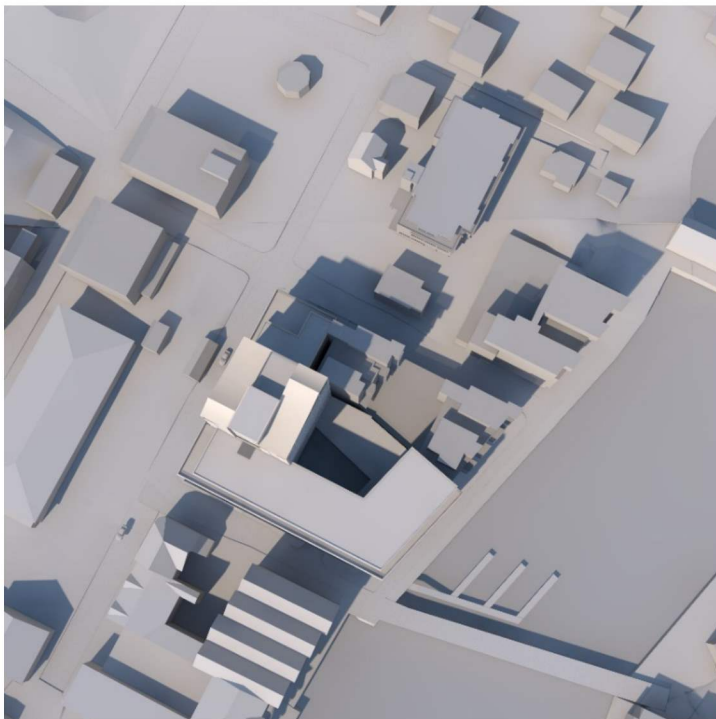
Figur 42 - Sommersolverv 21. juni kl. 09.00

Den lavere kvartalsbebyggelsen gir mindre skygge enn 0-alternativet, men tårnet i midten gir en forlenget skygge på Gärtners Minde. Bebyggelsens skygge strekker seg delvis over p-plass og bebyggelse i kvartalet vis à vis. Delvis sol i gårdsrom. Sol på fasader mot havna, og mot sørøst/nordøst.



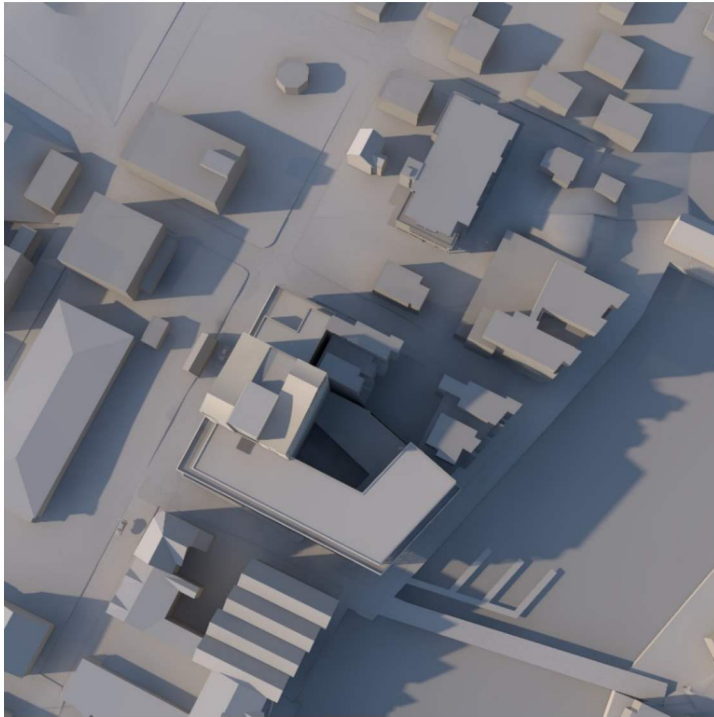
Figur 43 - 21. juni kl. 12.00

Mye sol på hovedfasader mot sør og øst. Sol på nordre del av gårdsrom. Skygge fra den høyeste bygningskroppen strekker seg mot Skolegata. Solforhold og skyggepåvirkning stort sett samme som i alternativ 0.



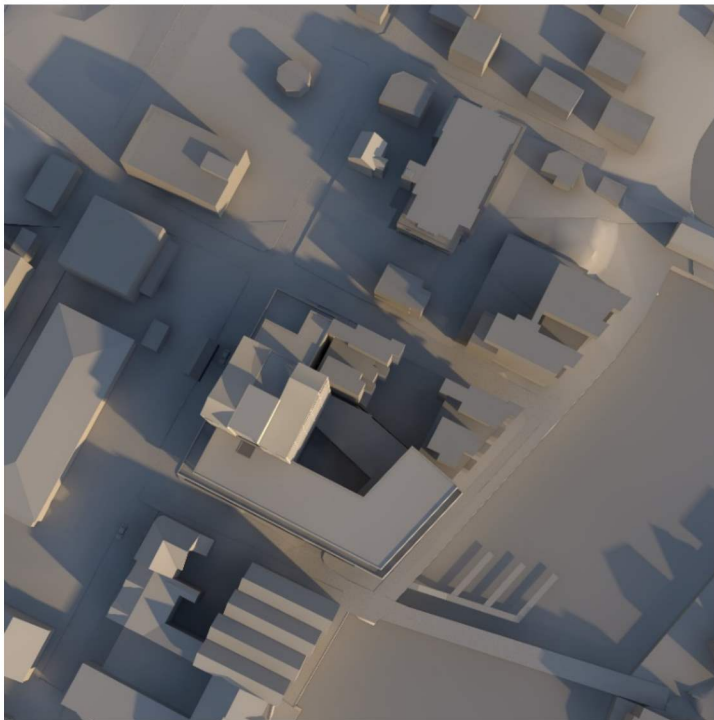
Figur 44 - 21. juni kl. 15.00

Mye sol på hovedfasader mot sør og vest. Skygge fra den høyeste bygningskroppen strekker seg mot Skolegata og nabobygg. Sol og skygge stort sett samme som alternativ 0.



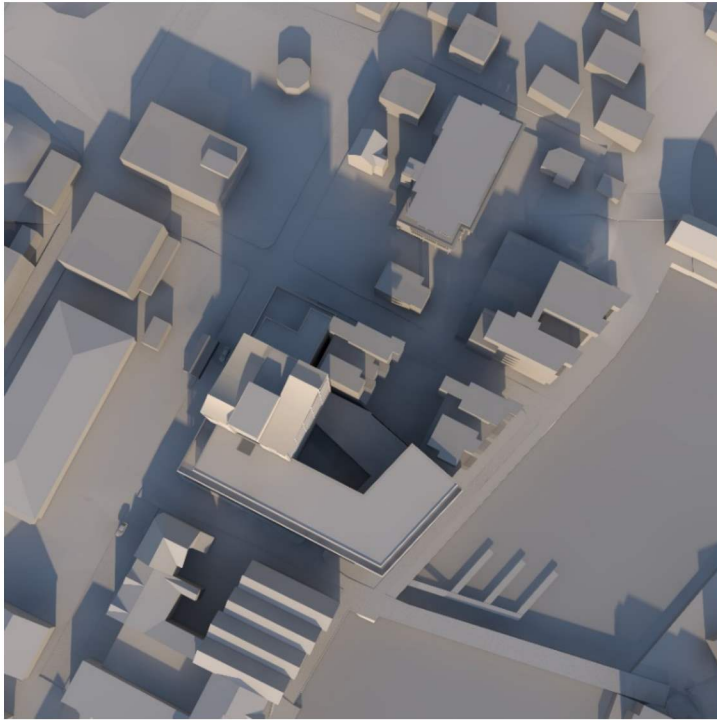
Figur 45 - 21. juni kl. 18.00

Generelt skygge i gårdsrom og på kaia. Skyggepåvirkning stort sett samme som alternativ 0.



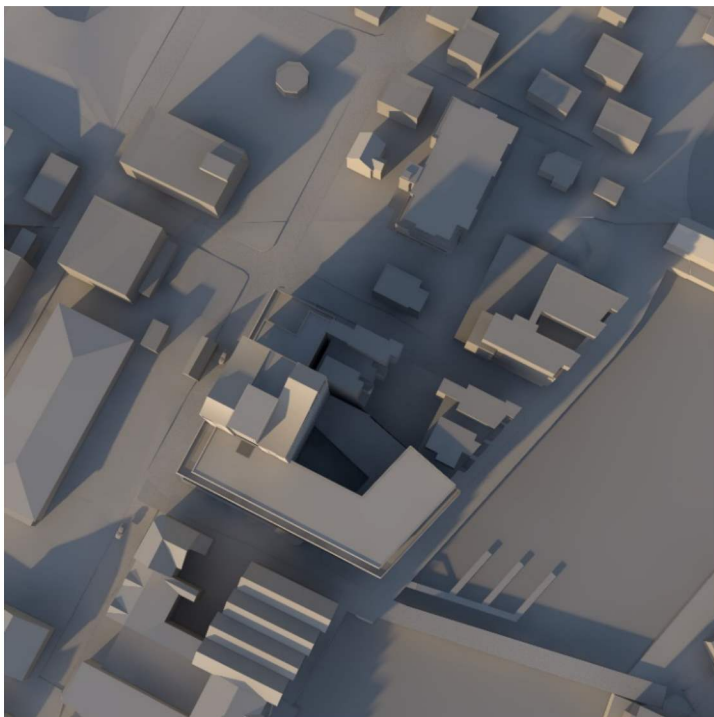
Figur 46 – 21. mars / 22 sept. Kl. 0900

Vestfjordgata, Gärtners Minde og det tilgrensende området av kvartalet på motsatt side av Vestfjordgata ligger i skygge fra hotellet. Skyggepåvirkning litt kraftigere enn alternativ 0.



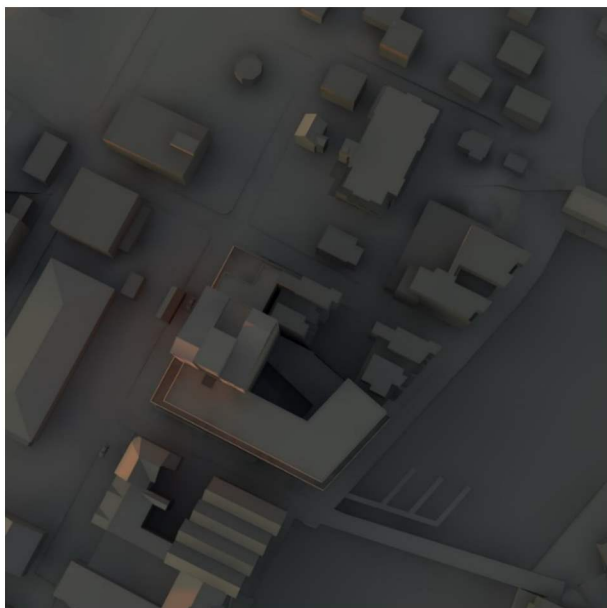
Figur 47 - 21. mars / 22. sept. kl. 12.00

Sol på fasadene mor sør og øst. Skygge i gårdsrom. Nabogårdsrommet (DNB-bygget) får noe sol, tilsvarende eksisterende situasjon og 0-alternativet. Skygge fra den høyeste bygningskroppen strekker seg noe mer mot nord over Skolegata og innover neste kvartal.



Figur 48 - 21. mars / 22. sept. kl. 15.00

Sol på fasadene mor sør og vest. Skygge i gårdsrommet til hotellet og på takterasse mot nord. Det kastes lange skygger mot nabokvartal.



Figur 49 - 21. mars / 22. sept. kl. 18.00

Her vurderes det om solen er så minimal, at det ikke er forskjell fra alternativ 0.

Det vurderes at alternativ 2 vil medføre få negative konsekvenser, sammenlignet med alternativ 0. Inntrukket plan 5 i basen (alternativ 2), sammenlignet med ikke-inntrukket plan 6 (alternativ 0) gir en god positiv virkning for den brede skygge mot Vestfjordgata. Det høye volum kaster en ekstra skygge, men den forholdsvis smale formen gjør at den vurderes som lite problematisk.

Vind

Det er gjort en vurdering av vindforholdene i forhold til utbyggingsforslaget for Havnestrøket. Sammen med planforslaget følger notat datert 08.09.2020 som revisjon av tidligere utarbeidet vindanalyse fra Kjeller Vindteknikk. Det konkluderes med at det reviderte prosjektet ikke forverrer vindklimaet i forhold til tidligere vurdert prosjekt, men at forbedringen heller ikke er vesentlig. Det er forholdsvis vindfullt i området slik at Lawsons komfortkriterier lett blir overskredet. Områdene som er godt egnet for sitteplasser er i hovedsak gårdsrommet, samt balkonger, mens komfortkriterier overskrides for sitteplasser på bakkeplan og på evt. takterasse. Begrensende tiltak foreslås der komfortkriteriene overskrides. Bygningens lokasjon vurderes ikke særskilt eksponert for ising. Likefullt kan det ikke utelukkes at noe ising i form av våtsnø kan forekomme på enkelte overflater. Snørør eller nedfall av istapper er vanlig i dette klimaet og relevant sikring må gjøres.

Det vurderes at både alternativ 0 og alternativ 2 vil kreve avbøtende tiltak der komfort ønskes og dermed liten forskjell i konsekvens.

8.3.4 Undertema A-D

A. Brukskvalitet

Prosjektet vil tilrettelegge for moderne og tilgjengelige arealer i tråd med dagens krav og byplanen. Lokaliseringen er bra for hotell/næring, sentrumsnært og definerende for nordre del av sentrum og kaipromendaen. Det vil i vesentlig høyere grad enn alternativ 0, skapes rom for sosialisering og et nytt knutepunkt i byen. Både restaurant, cafe, hotell, konferansedel og oppholdsareal vil kunne tilby rom for

unge og eldre, føre og uføre, beboere og gjester. Konsekvenser for barn/unge/eldre/uføre er redegjort for i egen utredning.

B. Stabilitet

Prosjektet vil prosjekteres etter kjente kriterier for vind-/grunnforhold. Det må vises større hensyn til fallvinder og stabilitet for høye hus enn for lavere hus, og dette er gjenstand for egne analyser tilknyttet utbyggingen. Prosjektet skal også ivareta hensyn til havnivåstigning og springflo. Dette anses som uproblematisk i henhold til vedlagte utredninger.

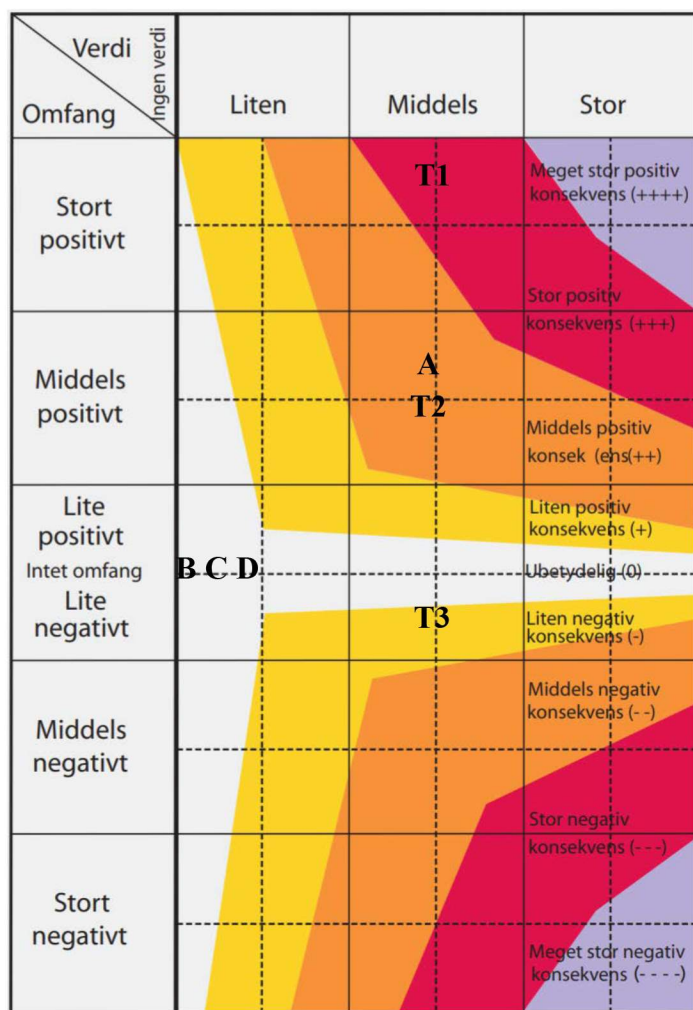
C. Parkeringskrav

Parkeringsdekningen løses i prosjektets underetasjer og medfører ingen konsekvenser sammenlignet med 0-alternativet.

D. Reguleringsformål (redegjørelse)

Størstedelen av bygningskroppen planlegges for innpassing av hotellvirksomhet. I tillegg til hotellrom vil det også innpasses funksjoner som møte-/konferanserom og restaurant som blir åpne for allmennheten. I de laveste etasjene, mot Vestfjordgata og kaia ønskes en kominasjon av hotell/forretning/servering/bevertning/kontor. Dette er i tråd med byplanens vedtak om sentrumsformål, som videreføres i planforslaget.

8.4 Verdivurdering iht. metoden



Figur 50 - Konsekvensdiagram for alternativ 2

8.4.1 Oppsummering av score

Utredningstema	Konsekvens
T1: Identitet/merkevare	(+++)
T2: Innpassing/bystruktur	(++)
T3: Nærmiljø	(-)
A brukskvalitet	(++)
B Vind/grunnforhold	0
C Parkering	0
D Formål	0

T1: Bebyggelsen vil kunne få en rolle som et orienteringspunkt i byen, og det bidrar til å definere byens tyngdepunkt for publikumsrettet aktivitet. På den bakgrunn er vurderingen av identitet / merkevarekvalitet for alternativ 2 satt til «Stort positivt» omfang, og av middels verdi, sett i forhold til 0-alternativet.

T2: Med tanke på temaet innpassing i bystrukturen gis hovedalternativet «middels positivt» påvirkning og middels verdi, hvor lavere bygningsbase enn alternativ 0, samt inntrukket øverste etasje i alle retninger vurderes som en fordel, og bidrar til å redusere høydevirkningen av fasader. Den høyeste bygningskroppen bidrar til å virke noe negativt på inntrykket av bygningshøyden fra enkelte standpunkter på kort

distanse, men den forholdsvis smale utstrekningen bygningskroppen bidrar til å dempe inntrykket av et massivt volum, slik at denne ulempen anses som liten. I tillegg ivaretas hensynet til sikt fra torvet mot Fløya / Geita i prosjektet.

T3: Sikten er ikke endret ved dette alternativ. Sammenlignet med alternativ 0, vil sol og skygge ha en liten negativ eller ubetydelig påvirkning. Vindutredningen for hovedalternativet tilsier økt vindproduksjon som følge av bygningshøyden, men disse ulempene vil søkes dempet med avbøtende tiltak. Da det sannsynligvis likevel vil være større vindmessige konsekvenser av alternativ 2 enn alternativ 0, vurderes vind dermed til å ha en liten negativ påvirkning. Ising og snø har ingen forskjell i konsekvens. Alt i alt vurderes alternativ 2 å påvirke i «liten negativ» retning, og verdien som «middels».

A: Det vurderes som en fordel at det ikke legges opp til boligformål og kombinert bruk med beboere i det samme prosjektet, da dette medfører større krav til uteoppholdsarealer og felles løsninger. Som følge av at det i prosjektet kan løses egne behov på egen grunn, er brukskvalitet dermed vurdert som «middels positivt» omfang. Det er ingen bruksmessige åpenbar negative konsekvenser som følge av etablering av den illustrerte bebyggelsen, noe som bl.a. kan tilskrives prosjektets innhold, plassering og tilpasning i planområdet. Verdien på brukskvaliteten vurderes til «middels».

B: Det er uproblematisk å prosjektere planforslaget og skape gode sikre løsninger etter dagens standarder, på lik linje med alternativ 0. Det er uproblematisk å prosjektere planforslaget og skape gode sikre løsninger etter dagens standarder, både hva angår stabilitet for fundamentering av bebyggelsen, og vindbelastning. Totalt sett vurderes dette hensynet å innebære intet omfang.

C: Parkeringen håndteres på egen tomt i underetasje som i alternativ 0 og medfører ingen konsekvens.

D: Som for alternativ 0, anses at vurdering av formål allerede er gjort under vurdering av brukskvalitet. For å unngå dobbeltføring settes dette hensynet til «intet omfang».

9 KONKLUSJON AV UTREDNING

9.1 Kriterier for utredningsarbeidet

Hvert fagtema skal iht. planprogrammet være gjennomgått etter metoden som innebærer gitte kriterier. Byggehøyde er ikke en «eksisterende verdi» som kan utredes i planområdet og konsekvensene blir således en sammenstilling av utbyggingsalternativ 2, i forhold til 0-alternativet.

Utredningskriteriene for byggehøyde er svart ut på følgende måte:

1. **Datainnsamling:** Fotografier, volumstudier, områdeanalyser, befaring, intervjuer, kildesøk
2. **Avgrensning:** Hele planområdet sees under ett, med spesiell vekt på den høyeste bygningskroppens avgrensning (2-alternativet). Påvirkning på nabobebyggelse, spesielt nabobebyggelse i nord (DNB-bygget) er vektlagt i forhold til konsekvenser av den høyeste bebyggelsen.
3. **Verdivurdering:** Utbyggingsalternativene 2 er gitt verdivurdering som «høyhusverdi» da den er vesentlig høyere enn eksisterende omkringliggende bebyggelse i området. Dagens situasjon og 0-alternativet har ingen egen verdi som høyhus.
4. **Omfang:** Utbyggingsalternativene har ulik grad av endring – omfang – i forhold til planområdet, nabobebyggelse og bybildet som helhet. Dette framkommer i verdivurderingene.
5. **Konsekvensgrad:** Konsekvensene for utbyggingsalternativene framstilles i tabellform i verdivurderingene. Dette er en tilpasning av «konsekvensvifta» som brukes i Vegvesenets håndbok for å kunne vurdere og sammenstille konsekvensgraden for denne utredningen.
6. **Usikkerhet:** Det er liten grad av beslutningsrelevant usikkerhet i denne fagtematikken. Utbyggingsalternativene er analysert og visualisert i utstrakt grad. Synspunkter på kvaliteter ved byggehøyder vil kunne variere. I fagrapporten er det søkt å vektlegge objektive vurderingskriterier.
7. **Avbøtende tiltak:** Forslag til avbøtende tiltak og andre tilpasninger som kan redusere de negative virkningene av alternativene er redegjort for i de ulike alternativene. Det er spesielt klimatisk forhold som sol og vind som er inkludert og drøftet her.

9.2 Konklusjon

Etter en metodisk gjennomgang på ovennevnte kriterier er utredningen klar i sitt resultat. Følgende ses oppsummeringen av konsekvensene for alternativ 2.

Utredningstema	Konsekvens
T1: Identitet/merkevare	(+++)
T2: Innpassing/bystruktur	(+)
T3: Nærmiljø	(-)
A brukskvalitet	(++)
B Vind/grunnforhold	0
C Parkering	0
D Formål	0

Planforslaget, alternativ 2, vil på identitet og brukskvalitet ha betydelige positive konsekvenser for planområdet og det omgivelsene. Det vil skapes sentrumsaktivitet og et viktig målpunkt for turister og faste beboere. Angående innpassing i bybildet vil planforslaget også ha en positiv konsekvens, da dette vil underbygge samme positive virkninger som alternativ 0, men i tillegg tilføre et høyere bygg som er i tråd med byplanen, noe som vil være med på å beramme sentrum i Svolvær og skape en utsiktsopplevelse for besøkende.

Den eneste negative konsekvens som følger at utbyggingen i alternativ 2, i forhold til alternativ 0, vil være på grunn av marginalt større skyggelegging og potensielt større vindpåvirkning.

Alt i alt oppsummeres konsekvensene av planforslaget for byggeform, estetikk og innhold som overveiende positive sett i forhold til alternativ 0.