



Saksgang

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring Kommunestyret		

Sluttbehandling - Detaljregulering for Avisgata 4 - planid 306

Vedlegg: Dok.dato	Tittel	Dok.ID
08.12.2025	2025_Illustrasjonsvedlegg Svolvær Hotell til planforslag - komprimert 2	1868862
08.12.2025	306_plankart	1868942
08.12.2025	306_bestemmelser_sluttebehandling	1868990
08.12.2025	Fylkeskommunens uttalelse - høring og offentlig ettersyn av Detaljregulering for Avisgata 4 - Vågan kommune	1868991
08.12.2025	Høringsuttalelse fra Siri Bjercke	1868992
08.12.2025	Uttalelse - Høring - Reguleringsplan - Vågan - detaljregulering - Avisgata 4 - PlanID 306	1868993
08.12.2025	NVEs generelle uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Avisgata 4 - Planid 306 - Vågan kommune	1868994
08.12.2025	Høring - Detaljregulering - Avisgata 4 - Vågan kommune - planid 306	1868995
08.12.2025	250228 Planbeskrivelse Avisgata 4	1868996
08.12.2025	05 250217 Avisgata 4 Trafikknotat	1868997
08.12.2025	06 13220128-RIVA-NOT-001-Vurdering stormflo og overvannshåndtering	1868998
08.12.2025	06 Analyse parkeringsdekning eksisterende bebyggelse	1868999
08.12.2025	08 250120 - Charterbusser Svolvær	1869000
08.12.2025	09 Illustrasjonsvedlegg	1869001

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Arkitektfirmaet Oslo Works har på vegne av Norges Råfisklag utarbeidet et forslag for detaljregulering med navn Avisgata 4.

Planforslaget legger til rette for samlet 10 250 m² BRA for hotell/overnatting og forretning, tjenesteyting, kontor, i henholdsvis ny og eksisterende bebyggelse. Mellom Havneparken og nytt bygg er det foreslått et gatetun som sammen med en aktiv fasade i nytt bygg aktiviserer Havneparken. Planområdet dekker Vågan kommune og Råfisklagets eiendommer (g/bnr 18/697, 18/1985, 18/1608 mfl) i kvartalet avgrenset av OJ Kaarbøs gate, Fiskergata, Avisgata og Sjøgata i Svolvær sentrum.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.



Figur 1 – Planområde

Viktige problemstillinger i planen er:

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

Planforslaget

Justert forslag til detaljregulering for Avisgata er mottatt fra Oslo Works AS på vegne av Norges Råfisklag.

Planforslaget som foreligger til behandling består av følgende dokumenter:

- Plankart, datert 02.12.2025
- Bestemmelser, datert 02.12.2025
- Planbeskrivelse, datert 10.11.2025
- Illustrasjoner, datert 27.11.2025
- Notat om rutebuss, 24.06.2022
- Notat om charterbuss, 11.11.2024
- Kort analyse parkering, datert 30.01.2025
- Vurdering Stormflo og overvann, 13.02.2025
- Trafikknotat, datert 17.02.2025
- ROS- analyse, datert 25.01.2025

Tidslinje:

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

24.04.2020

Planinitiativ

24.11.2020	Oppstartsmøte
25.02.2021	Varsel om oppstart
20.01.2022	Planforslag mottatt av kommunen
28.03.2022	Mangelbrev utsendt - Planprosess stoppet så opp i perioden, pga ulike årsaker
18.10.2023	Mangelbrev utsendt
28.02.2025	Nytt planforslag mottatt
19.05.2025	Førstegangsbehandling
20.05.2025 – 01.07.2025	Høring og offentlig ettersyn
27.11.2025	Merknadsbehandling og registrering av justerte dokumenter

Hensikten med regulering

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

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

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 18/697, 18/1985, 18/608, samt kommunal veggrunn. Hjemmelshavere er Norges Råfisklag og Vågan kommune.

Forhold til overordnede planer

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

Følgende bestemmelser er knyttet til arealformålene.

§26. Sentrumsformål:

For områder avsatt til sentrumsformål skal det være sentrumsbebyggelse i form av forretninger, boligformål, kontor og tjenesteyting, offentlige formål som skole, barnehage, rådhus og omsorgstjenester og privat service og tjenesteyting som turistformål.

Videre vises det til retningslinjer for arealutnyttelse S4.44:

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

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

Relevante utdrag fra § 6:

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

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

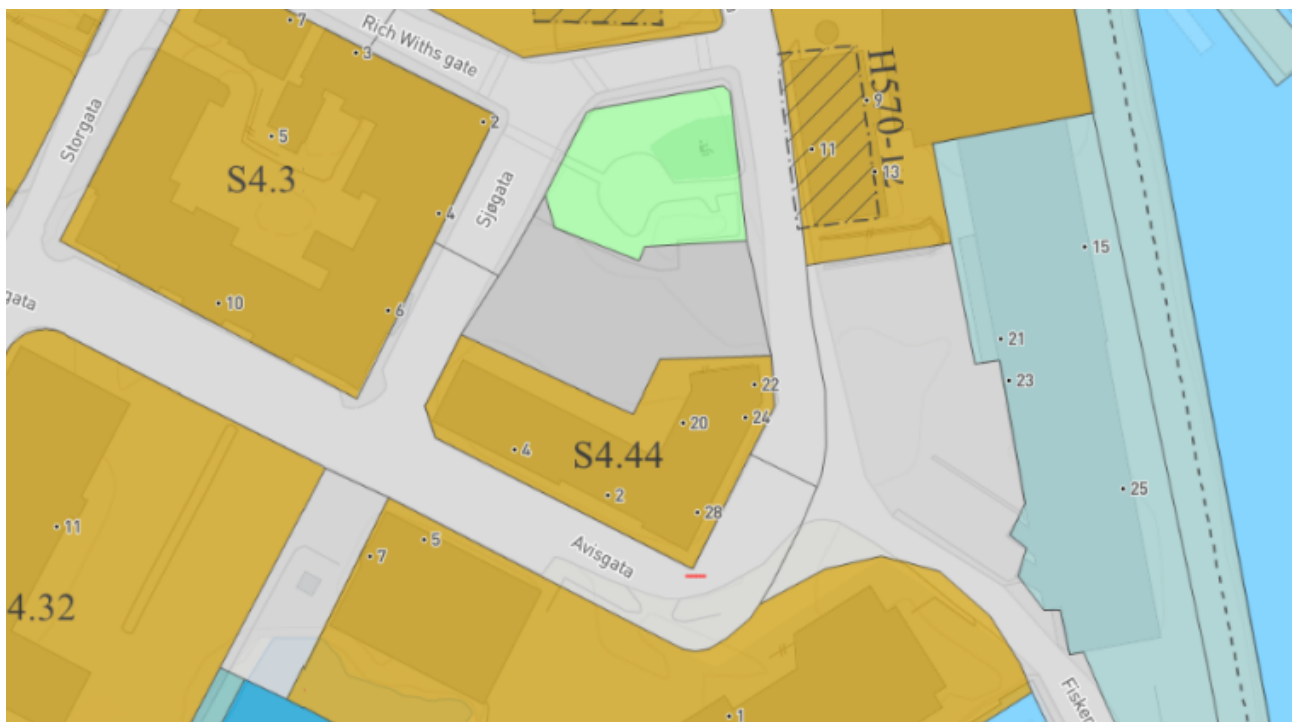
I indre by skal siktlinjer (temakart), gode byrom, tverr- og langsgående gangforbindelser og allmenn tilgang til sjø være overordnede prinsipper for bystrukturen. Dette skal identifiseres gjennom stedsanalyser. Det omkringliggende landskapet, kulturminner, grøntstruktur og Svolværs historiske preg skal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

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

Utdrag fra §6.2:

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

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



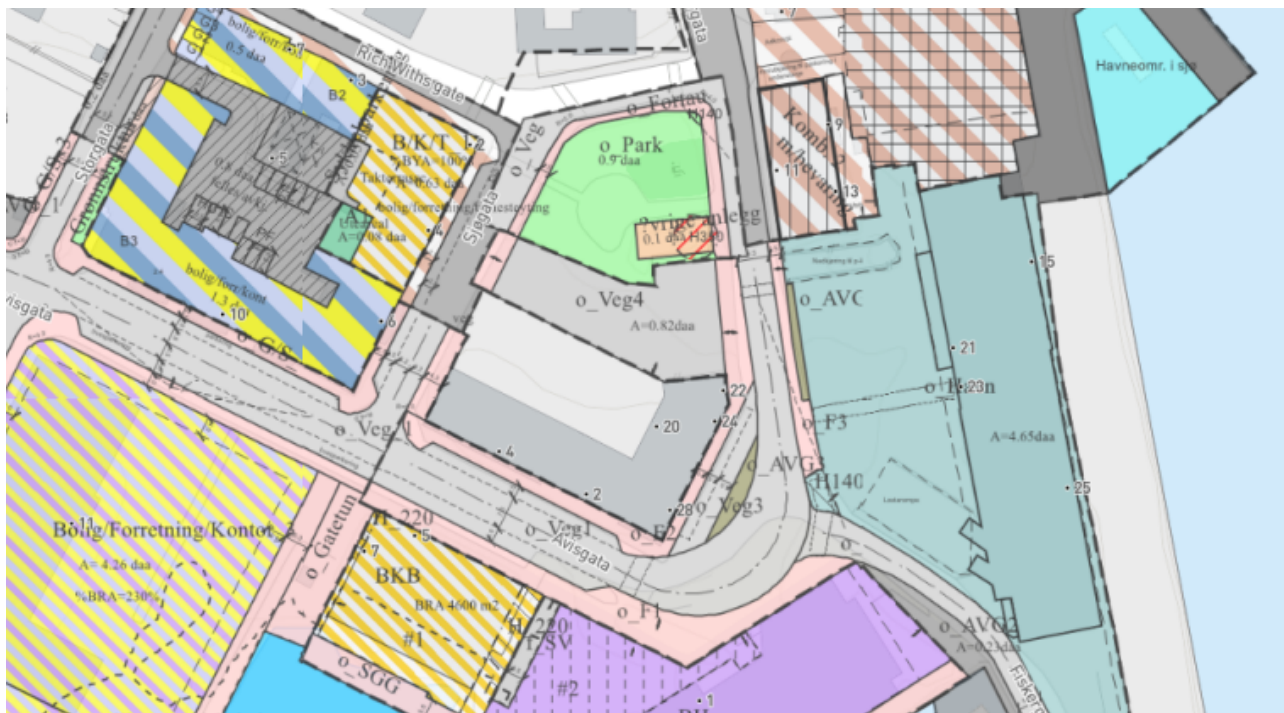
Figur 2 - Kommunedelplan Svolvær, utsnitt

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

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

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

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



Førstegangsbehandling

Endringer etter førstegangsbehandling

- avkjørselspil i Sjøgata for å passe med planlagt bygg
- øvre gesimslinje som ligger parallell med Sjøgata er flyttet ca. 1 m øst for å gjøre plass til skråtak med isolasjon, samt et behov for å justere vegg i bakgården for å få romprogrammet til å gå opp. Dette gir så og si ingen virkning for omgivelsene, slik det er dokumentert i oppdaterte illustrasjoner og sol-skygge-illustrasjoner, og opprettholder en tydelig avgrensning av høyere bebyggelse mot Sjøgata.
- justert tekst på felt o_VS2 fra f_VS2. Det har rådet forskjellige oppfatninger internt hos oss hvordan bruke o_ og f_, men ved å benytte o_ endrer vi i alle fall ikke noe fra reguleringen for Havneterminalen.

- lagt inn riving for Avisgata 4 (det lille lavbygget) slik at det samsvarer med hva bestemmelsene hjemler
- justert tekst for gesimser slik at teksten er på innsiden av det arealet tallet gjelder for
- f_VS2 endres til o_VS2

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 20.05.2025 – 01.07.2025. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Statsforvalteren i Nordland, 24.06.2025

Det er i kommunens oversendelsesbrev sagt at planens endelige avgrensing vil bli avklart som en del av planarbeidet. Statsforvalteren forutsetter at dette ikke stemmer, og at planavgrensningen blir som i høringsforslaget.

Vi var i vårt innspill ved oppstart kritiske til reduksjon i areal avsatt til park, og viste til at støy i området tidligere har vært et sentralt tema ved etablering av boligbebyggelse. Det er ut fra dette positivt at Havneparken opprettholdes og at boligformålet er tatt ut av planforslaget.

Statsforvalteren har ut fra dette ingen spesielle merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Bemerkningen tas til orientering. Veinormalen er fulgt opp i planforslaget generelt. Som det står i planbeskrivelsen s38-39; Når det gjelder varelevering i Sjøgata er kortvarig stans langs fortau i utgangspunktet akseptabelt, eller så benyttes parkeringslomme ment for korttidsparkering. Parkeringslommen vil som varelevering avvike fra vegnormal. Avviket følger av å prioritere bredde på fortau. Vi anser begge deler som mulig.

Kommunedirektørens kommentar:

Planområdet er uforandret etter høring.

2. Statens vegvesen, 18.06.2025

Vi minner om at veinormalene også gjelder for kommunale gater og at veieier kan innvilge fravik om det er nødvendig. Statens vegvesen har ellers ingen merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Gater er i hovedsak utformet i tråd med vegnormalen. Det er tidligere utarbeidet sporingsanalyse som viser fremkommelighet for vogntog og buss i området. Planforslaget følger reguleringsplan for Havneterminalen.

3. NVE, 24.06.2025

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivare tatt i planforslaget.

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Forslagstillers kommentar:

NVEs saksområder er ivaretatt ved utarbeidelse av planen. Det er utarbeidet ROS-analyse og vurdering av stormflo og overvannshåndtering som ligger til grunn for utformingen av planforslaget. Bebyggelsen skal planlegges med alternative utganger over flomnivå k +3,5m, dersom stormflo inntreffer etter 2070. Bebyggelsen er sikret mot vanninntrenging mot k +3,5m ved konstruksjon som tåler nødvendig vanntrykk. Det er også sikret at det må sendes inn geoteknisk redegjørelse før igangsettingstillatelse kan gis.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er gjennomført ROS-analyse, med blant annet vurdering av fra for stormflo. Fagkyndig anbefaler at bygningsmassen må konstrueres og dimensjoneres for å tåle belastningen. I tillegg kan såkalte organisatoriske tiltak vurderes. I følge gjeldende regelverk tilfredsstiller organisatoriske tiltak ikke dagens krav i teknisk forskrift (TEK17). Det er tatt inn bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse utformes slik at det tåler stormflo i år 2100 og gjentakintervall 1/200.

4. Nordland Fylkeskommune, 26.05.2025

Tiltaket er sjekket mot fylkeskommunens arkiver. Så langt fylkeskommunen kjenner til, er det planlagte tiltaket ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Fylkeskommunen forutsetter at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Fylkeskommunen viser til sitt innspill ved varsel om oppstart 22.03.2021, angående nærliggende bebyggelse som er vernet og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Fylkeskommunen er fornøyd med bestemmelsene i § 2.5 i reguleringsplanen. Fylkeskommunen vurderer det som positivt at deler av eksisterende bygningsmasse søkes gjenbrukt. Gjenbruk og ombruk er ofte, i et klimaperspektiv, bedre enn å rive og bygge nytt.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelse om aktsomhetsplikten er tatt med.

5. Siri Bjercke, Havlykvartalet borettslag, 30.06.2025

Bokvaliteten for oss i Havlykvartalet forringes betraktelig ved at utsikt fra og lysinnslipp til leilighetene berøres. Nybygget vil ta så godt som all sol. I et område der bla 3 hoteller, båtanløp, og kulturhus medfører økt biltrafikk, (ikke minst charterbusser som står m motoren i gang fra tidlig morgen pgra aircondition) vil ytterligere trafikk bli en økt belastning. Det vil også bli en klar verdiforringelse av leilighetene.

Min kommentar nr.2 gjelder hele området, spesielt Avisgata. Der er ikke lenger en hyggelig liten havneby i « Verdens vakreste øyrike», men ser ut som en middels stør Øst- Europeisk by. 7 etasjer på venstre side av gaten vil neppe bli noen forbedring.

Forslagstillers kommentar:

Forslagsstiller har i stor grad tilstrebet å følge opp kommunens ønskede utvikling for området, og har gjennom tett dialog med kommunen drøftet viktige problemstillinger som offentlige grøntområder, hensyn til kulturminner, stedstilpasset fortetting med kvalitet og forbedring av trafikksituasjonen i utarbeidelsen av planforslaget.

Planforslaget følger opp overordnede føringer gitt gjennom Kommunedelplanen for Svolvær, som i delområde 4 legger vekt på at området skal fortettes. Retningsgivende høyder for planområdet er satt til 25m. Foreslått bebyggelse ligger under de retningsgivende høydene, og har blitt bearbeidet med hensyn til sin beliggenhet. Hensyn som er tillagt stor vekt er å ivareta stedsidentiteten ved å bygge oppunder

eksisterende bebyggelse, videreføre kvartalsstrukturen som allerede er etablert, styrke offentlige grønne byrom, og forbedre trafikksituasjonen.

I utformingen av bebyggelsen har den offentlige parken blitt prioritert fordi denne er åpen og tilgjengelig for alle som møteplass. Foreslått vinklet tak/fasade i de to øverste etasjene mot Havlykvartalet og Avisgata er vurdert å gi positive kvaliteter som redusert høydevirkning og bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse, gitt høyden og behovet for funksjonelle etasjer til hotelldriften. Mot parken er bygningen gitt en takvinkel som er brattere for å ytterligere redusere høydevirkningen og maksimere solforholdene på bakkenivå i parken.

For å bedre de trafikale forholdene på stedet sikrer planforslaget at dagens bussparkering flyttes ut av kvartalet, og heller holdes i trafikksystemet. Dette vil gi en bedre, mer oversiktlig situasjon, og gir økt trafikksikkerhet for myke trafikanter i området.

Kommunedirektørens kommentar:

Bussholdeplass- /parkering er lagt til Avisgata. I Sjøgata tillates kun varelevering. Dagens parkeringsareal fjernes og erstattes med gatetun. Planforslaget vurderes å gi kvaliteter til området som også kan nyttes av Havlykvartalet.

Leilighetene vurderes fremdeles å ha gode lysforhold.

Vurdering

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statens vegvesen.

Barn og unges interesser

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

Planforslaget slik det foreligger vurderes å forbedre tilgang til parken ved at parkeringsplassen erstattes med gatetun. Området vurderes å medføre kvaliteter som bedre belysning, aktivitet gjennom åpen, publikumsrettet første etasje, forbedret og større (by)rom.

Naturmangfold, NML §§ 8 til 12

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

Trærne i Havneparken er hovedsakelig lønnetrær. Platanlønn har vært mye planta som prydtre og har vist seg å trives meget godt i Norge. Platanlønn sprer seg sterkt ved hjelp av frø og er vurdert til svært høy risiko (SE) i Fremmedartslista. Trærne har en verdi som grønne elementer i byen, i sommer fungerte de som grønne «kjølelementer» i varmen. Men de bidrar også til å ta unna vann når det regner, skjermer for vinden, og ikke minst bidrar bytrær til å gi en viktig ramme for rekreasjonsopplevelser i grønnsstruktur.

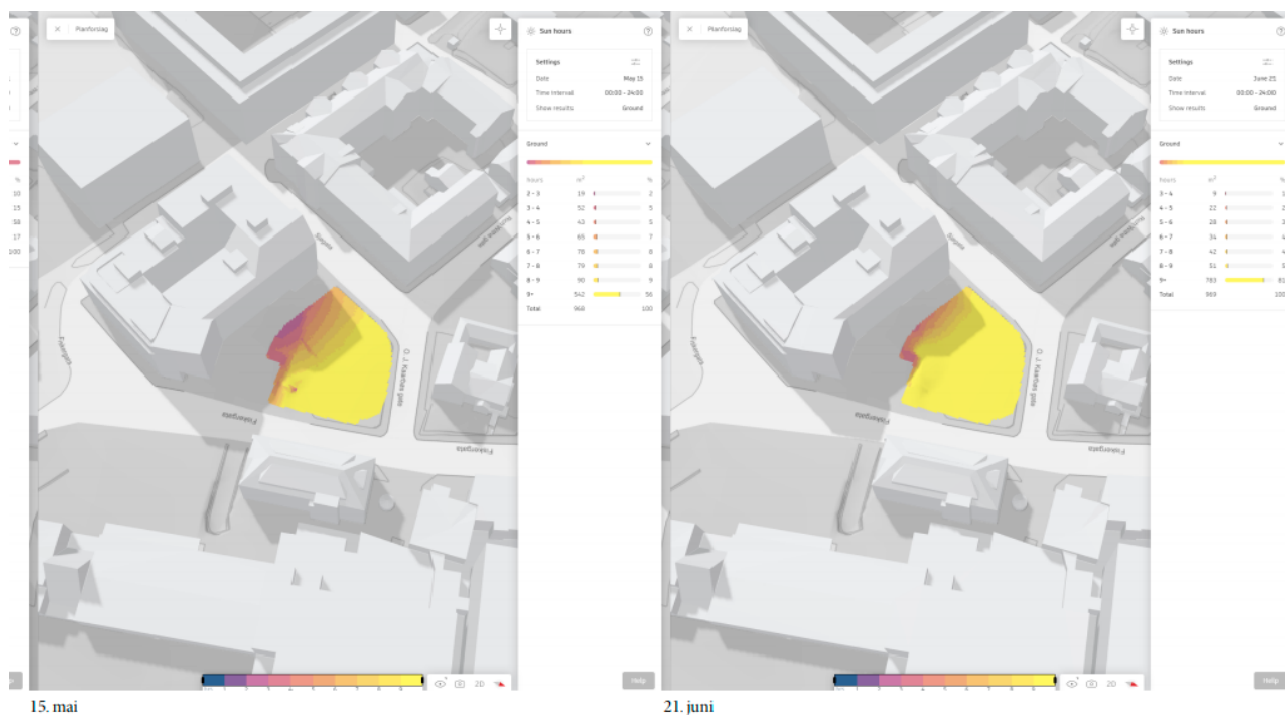
Friluftsliv

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

Det er gjennomført en sol- og skyggeanalyse i forbindelse med planforslaget. Denne følger Illustrasjonsvedlegg fra side 22. Analysen viser at solforholdene i sørvestlig del av parken kan bli svekket i

noen timer, og at antall soltimer reduseres noe. Denne reduksjonen anses som akseptable, og større deler av parken beholder 9+ soltimer i sommerhalvåret.

I dag fremstår arealet som en bakgård og kjedelig parkeringsareal. Planforslaget vurderes å forbedre parkens attraktivitet, med en åpen første etasje mot parken, opparbeide gatetun i mellom ny bebyggelse og parken.



Figur 4 - Antall soltimer i Havneparken ved ny bebyggelse

Kulturminner

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet, men området grenser til hensynssone for bevaring kulturmiljø H570_11 i nord og kulturmiljø nr. 157, Posthuset, i kulturminneplan for Lofoten. Kulturmiljø H570_11 inkluderer Kaarbøgården som er en SEFRAK-registrert bygning. Posthuset er avsatt med hensynssone H570_12 i kommunedelplanen og er av regional verdi.

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

Slik vi ser det, vil ikke kulturmiljøene svekkes av planforslaget.

Naturfare, PBL § 28-1, TEK 17 kapittel 7

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

Eksisterende bebyggelse ligger under fremtidig stormflonivå. Ny bebyggelse er planlagt på samme nivå, med hensyn til dagens gatenivå og tilpasning til dagens bebyggelse. Tek 17 kap 7-2 sier følgende om sikring mot naturfare.

Sikkerhetskravene i annet ledd kan oppnås enten ved å plassere byggverket utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften, eller ved å sikre det mot oversvømmelse, eller ved å dimensjonere og konstruere bygget slik at det tåler belastningene og skader unngås. Der det er praktisk mulig bør en velge det første alternativet, det vil si å plassere byggverket utenfor området som oversvømmes ved flom med det aktuelle gjentakintervall.

Både plassering eller, og sikring ny bebyggelse mot oversvømmelse (f.eks. flomvoll) vurderes å være utfordrende med tanke på eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Ny bebyggelse skal derfor dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler belastningene og skader unngås.

Forslagstiller foreslår i tillegg såkalte organisatoriske sikringstiltak. Med organisatoriske sikringstiltak menes sikringstiltak som krever aktivisering for å oppnå sin funksjon, og som har en fysisk og permanent komponent. Disse tiltakene skal planlegges, prosjekteres og utføres på tilsvarende måte som permanente sikringstiltak. Det betyr at det skal foreligge fagkyndig vurdering. Disse avgrenses mot midlertidige akutte beredskaps- og krisetiltak for å begrense skadene ved en hendelse. Akutte tiltak kan være bruk av mobile flomvegger uten fast fundament o.l. Organisatoriske tiltak vurderes ikke å kunne tilfredsstille kravene i TEK17.

Krav til tiltak blir dermed et det konstrueres og dimensjoneres slik at det tåler belastningen fra stormflo i år 2100.

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

Teknisk infrastruktur – veg, vann/avløp, brann, renovasjon, el-forsyning

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

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

Trafikk

Planforslaget legger opp til å erstatte planlagt vegareal for bussholdeplass til gatetun. Gatetunet skal brukes som sentrumsgate, opparbeides i henhold til vegnormal. Den skal i utgangspunktet holdes fri for trafikk, men kan brukes til HC parkering innenfor bestemt område (bestemmelsesområde #1)

Samferdselsformålene er tegnet opp i tråd med kommunal vegnormal og Statens vegvesens vegnormal. Det er ikke inkludert bestemmelser som omtaler at formålene skal opparbeides i tråd vegnormal, men bestemmelsene viser til plankartet. Varelevering og parkering skal ha adkomst fra Sjøgata. I Sjøgata ønskes det også etablert en lomme for kortvarig parkering/varelevering. Lommen skal plasseres ved utgangen av gatetunet, og her vil det også være senket fortauskant for å tillate inn-/utkjøring.

Plankonsulent har utarbeidet et parkeringsnotat som tar for seg antall parkeringsplasser avsatt til eksisterende bebyggelse. Planforslaget legger opp til fjerning av kommunale og private parkeringsplasser. Antall private plasser er mer enn det som er krav for eksisterende bebyggelse, og fastsatt til 15 i parkeringsnotat. Dette er ikke fagavdelingen uenig i. Plankonsulent foreslår dog å redusere kravet stilt til parkering i kommunedelplanen med 50%, altså fra 0,2 til 0,1 plasser per hotellrom. I utgangspunktet stilles det krav til 35 parkeringsplasser for planlagt hotell, men forslagstiller ønsker kravet redusert til 17,5.

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

Det har pågått dialog mellom forslagsstiller og kommunen for å se på mulighetene til å føre opp et parkeringshus på en av kommunens tomter i/i nærheten av sentrum. Dette vil kunne betjene parkeringsbehovet til hotellet, samt fungere som parkeringshus til andre formål i byen, og ovennevnte punkter trenger dermed ikke å være like relevante. Vi forventer at utviklingen av denne prosessen vil videreføres etter sluttbehandling av planen. Uavhengig av hvilken løsning man ender opp med, stilles det krav til parkering i tråd med kommunedelplan som skal realiseres, enten ved frikjøp eller eget parkeringsareal.

Gjennom en frikjøpsavtale påtar kommunen seg et ansvar for å tilby et hensiktsmessig parkeringstilbud for et område. Kommunen kan benytte innbetalte frikjøpsbeløp til å bygge et større anlegg som skal dekke parkeringsbehovet for flere prosjekter. Det gir også kommunen mulighet til å bygge parkeringsanlegg som skal erstatte parkering på sentrale gater og tomter. Frikjøp er spesielt aktuelt i Svolvær sentrum hvor det kan være dyrt og vanskelig å anlegge parkering på egen tomt ved ny utbygging. Frikjøpsordningen stimulerer til et parkeringstilbud som ikke er bundet til eller kontrollert av den enkelte gårdeier, men gir muligheter til flere kunder, både nye og etablerte og til ulike tidspunkt.

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

Byggeskikk, arkitektur

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

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

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

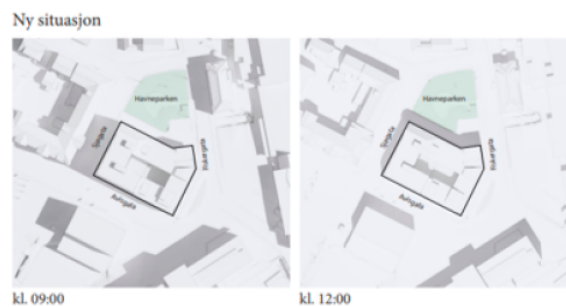
I tillegg til § 6, er det gitt retningslinjer for byggehøyder i planen, som viser til hvilken utforming som er ønsket i de forskjellige sentrumsområdene. Retningslinjene er dog ikke juridisk bindende, men gir føringer som må ses i sammenheng med de andre bestemmelsene. Kommunal- og distriktsdepartementet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

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

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål S4.44 i kommunedelplanen, og det er gitt retningslinjer med gesims på 25 meter med inntrukket etasje opptil 28 meter. Høyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyden på planlagt bebyggelse holder seg innenfor føringene som er satt i retningslinjene til planen. Ser man disse i sammenheng med prinsippet om en helhetlig kvartalsbebyggelse fra § 6, og sammenlikner med eksisterende bebyggelse i området, kan vi ikke se at planforslaget strider med de føringene som er gitt. Begge Thon-hotellene i området, som ligger rett ved vannkanten, er klart høyere enn planlagt bebyggelse, og er mer dominerende i sentrumsbildet i tillegg til at de hindrer utsikt. Hotellets høyde blir en naturlig overgang fra Thon Hotel Svolvær til Havlykquartalet, og foreslåtte skråflater gjenspeiler kvartalets struktur.

Vi viser til vedlegg 03 Stedsanalyse, og 09 Illustrasjonsvedlegg, hvor plankonsulent tar for seg hvordan og hvorfor den nye bebyggelsen passer inn i området. Vi mener skissert bygg innehar flere gode kvaliteter, deriblant, takform, materiale-/fargebruk, samt tilpasning til havnepark og omkringliggende bebyggelse. Samtidig er vi under oppfatning at det kan gjøres endringer på fasaden. For eksempel mer/tydeligere detaljer, visuell oppdeling, og dybde i fasaden. Vi registrerer også at arkitekturen, utformingen og plassering er diskutert i både lokal og nasjonal media, samt av Arkitekturopprøret som stiller seg kritiske til det skisserte bygget.

Gjennomført sol-/skyggeanalyse som viser hvordan planlagt bygningsmasse og forskjellige høyder på bebyggelsen påvirker Havneparken og omkringliggende bebyggelse. Havlykvartalet borettslag, som ligger langs Sjøgata, har uttrykt bekymring for hvordan den nye bebyggelse kommer til å påvirke sol- og utsiktsforholdene til beboerne. I analysen kommer det frem, som vist i figur 4 og 5, at solforholdene på fasaden mot Sjøgata blir svekket mellom klokken 09.00 og 12.00 ved vårjevndøgn og sommersolverv.



Figur 6 Sol-/skyggeanalyse sommersolhverv

- 12 -

skal den føres opp med en avstand på 16 meter fra eksisterende bebyggelse, og virkningene vurderes ikke å bli for dominerende.

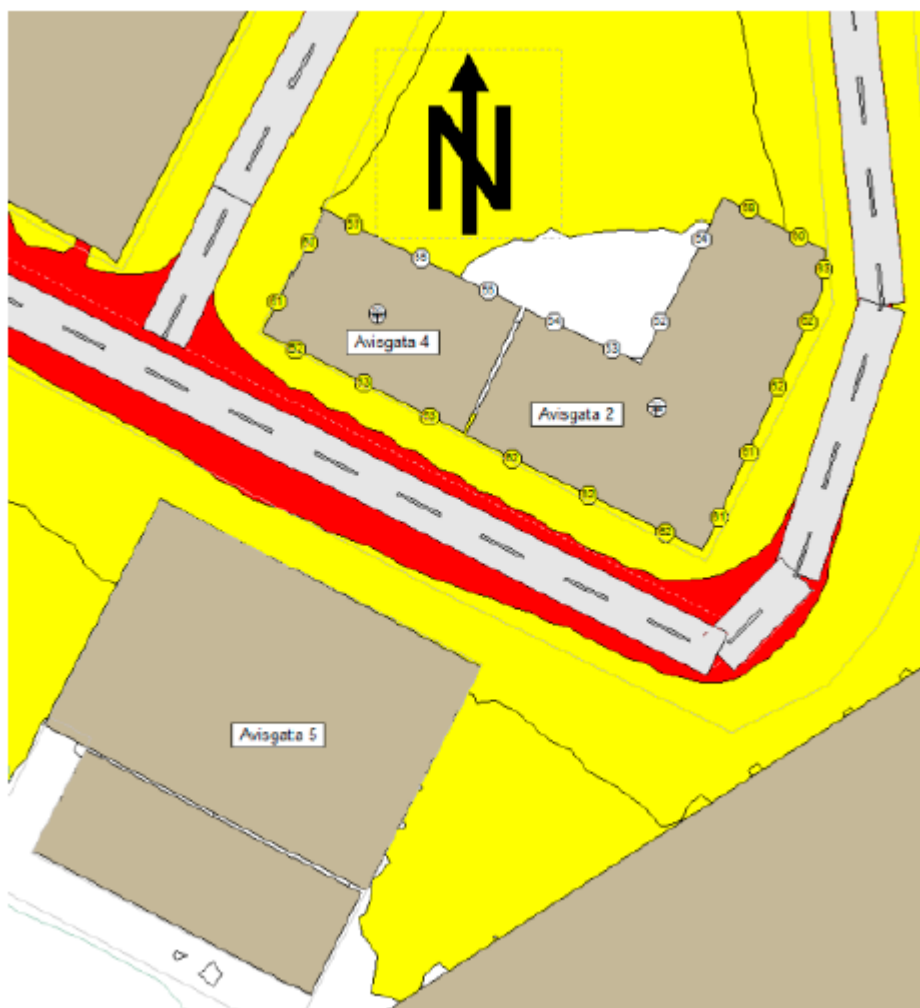
Gatetunet, sammen med den aktive fasaden i første etasje på det nye bygget, aktiviserer Havneparken og inviterer til en styrket bruk av området.

Vannforskriften § 12

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

Forurensning og støy

Det er i 2017 utarbeidet et notat for støy for Avisgata 2, 4 og 5 av Multiconsult i henhold til retningslinjer i T-1442. Hovedkilden til støy i området kommer fra Avisgata i sør, og alle deler av eksisterende bebyggelse som vender ut mot veg ligger i gul støysone. Store deler av fasaden som vender mot parkeringsplass ligger i hvit støysone (figur 7).



Figur 7 - Støysonekart, Multiconsult 2017

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

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

parken og i fasaden mot Havlykvartalet ikke skal økes sammenliknet med dagens nivå. Dette kan ha betydning for plassering og bruk av varelevering og av- og påstigning fra buss. Det kan eksempelvis være aktuelt å begrense tomgangskjøring.

I havneparken kan det være vanskelig å oppnå tilfredsstillende støynivå som ikke overskrider grenseverdiene. Parken har likevel stor verdi og er viktig å ivareta som en kvalitet for brukere av området. Områdene skal bevares, og sikres at støynivået ikke øker. (Setter grenseverdi i bestemmelsen 55 dB for bolig og 50 dB for parken. Det tillates ikke støyende virksomhet som overskrider grenseverdier, eksempelvis busser som står parkert og går i tomgang.

Konsekvensutredning – forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, vedlegg I og II

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

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

Utbyggingsavtale

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av tilstøtende gater, dvs. Avisgata, Sjøgata og Fiskergata. Som regel opparbeider utbygger tilstøtende infrastruktur.

I takt med utviklingen av området oppstår og forsterkes behovet for at hele trafikkareal endelig opparbeides som planlagt. Det er relevant med utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen for å sikre at gater opparbeides før ny etablering av hotell og at infrastruktur tilpasses forventet belastning. Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplan for det aktuelle området er vedtatt.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er ønskelig med utvikling i området, og foreslått utvikling er med på å ivareta og styrke interessene i sentrum. Havneparken, som et viktig grøntområde i sentrum, blir ivaretatt og samspillet med den nye bebyggelsen blir et positivt tilskudd i et grått utflytende område.

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

Det foreslås følgende endringer:

- Parkeringskrav følger kravene fastsatt i kommunedelplan Svolvær, dvs. 0,2 plasser per hotellrom. Parkeringsplasser skal opparbeides innenfor planområdet, frikjøpes eller opparbeides på areal regulert til parkering.
- Plassene skal være ferdig opparbeidet eller frikjøp gjennomført før bygg kan tas i bruk.
- Rekkefølgebestemmelser om når tilstøtende gater (veg og fortau) skal være ferdig opparbeidet.
- Deler av vedlagte illustrasjoner er gjort juridisk bindende. Det gjelder utforming av ny bebyggelse, overvannshåndtering og varelevering/renovasjon.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Avisgata 4, PlanID.306 vedtas, med endringer.

Kommunedirektørens innstilling

1. Planforslaget for Avisgata 4, planid 306 vedtas.
2. Deler av reguleringsplanene Havneterminalen vedtatt 28.10.2019 , deler av reguleringsplanen Havnekvartalet vedtatt 23.06.2014 , deler av reguleringsplanen Havlykvartalet vedtatt 21.02.2008 samt deler av reguleringsplanen Havneparken vedtatt 25.11.2019 som blir berørt av planen Avisgata 4, planid 306, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Tommy Stensvik
kommunedirektør