

Til:
Vågan kommune
Postboks 802
8305 SVOLVÆR

Dato: 08.12.2022

Planinitiativ – Vågan rådhus

På vegne av Vågan kommune fremmer TIND arkitektur AS planinitiativ for eiendommen Storgata 29/Roald Amundsens gate 18 (gnr/bnr: 18/172), samt deler av 18/2, 18/13 i Svolvær. Planen omfatter også vegareal i tilgrensende gater nord, øst og sør for eiendommen. Formålet med planen er å muliggjøre oppføring av nytt rådhus for Vågan kommune som en kombinasjon av nybygg og bevaring av deler av eksisterende bebyggelse. Planområdet foreslås regulert til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og park. Planen vil også regulere ny gatebruk i tilgrensende sentrumsgater.

1. Tiltaket/planområdet

Planens hensikt

Vågan kommune har behov for et nytt rådhus. Målet er at dette skal løses som et robust utbyggingsprosjekt som kan bli en generasjonsuavhengig og inkluderende møteplass i Svolvær sentrum.

Vågan rådhus består i dag av 3 sammenbygde volumer oppført i 3 etapper gjennom den siste 100-årsperioden; 20-tallet, 30-tallet og 70-tallet.



Vågan rådhus med hovedinngang øst mot Storgata

Kommunen ønsker å samle flere tjenester i eget eid bygg for å kunne tilby sine brukere et best mulig tjenestetilbud, og legge til rette for en god og attraktiv arbeidsplass. Eksisterende rådhusbebyggelse rommer i dag 70-80 arbeidsplasser. Aktuelt utbyggingsprogram innebærer en samlokalisering av de funksjonene som finnes i dagens rådhus, med utvidet program for administrasjonsareal (fra 70/80 ansatte til 130 ansatte) og kinoareal (i dag én sal og fremtidig to saler). I tillegg ønskes kombinasjonsbibliotek og legetjenester med ambulansemottak samlokalisert i rådhuskvartalet. Nytt rådhus skal romme ca. 150 arbeidsplasser med tilhørende logistikk. Dagens bygningsmasse har ikke tilstrekkelig areal for å romme samlet rom- og funksjonskrav inkludert bibliotek og legesenter med ambulansemottak. Eksisterende bygningsmasse oppfyller heller ikke dagens krav eller forventninger til inneklima, universell utforming eller fysisk utforming for gode arbeidsplasser. I tillegg gir deler av bebyggelsen lite effektive arealer for kontorarbeidsplasser. Det er derfor ønskelig å se på løsninger som gir utbedret og økt areal som en kombinasjon av eksisterende og ny bygningsmasse. Bebyggelsens byggetekniske tilstand gir riktignok begrensninger for mulige påbygninger og større konstruktive endringer. Vågan kommune ønsker og se på det nye rådhuskvartalet både med hensyn til byutvikling og i forhold til intern organisering i bygningsmassen der tjenstedesign og behov knyttet til fremtidens arbeidsplasser står i fokus. Ambisjonen er at reguleringsplanen for nytt rådhus legger til rette for realisering av et hensiktsmessig utbyggingskonsept basert på overordnet byplanstrategi i Vågan.

Kommunen har vurdert flere alternativ forut for og i innledende faser av planarbeidet. En realisering av nytt rådhus vil kreve en omregulering. På bakgrunn av revidert rom- og funksjonsprogram med utvidet program har Vågan kommune fått utarbeidet en alternativvurdering fra WSP AS for å se hvordan utbyggingsprogrammet kan løses og få plass i rådhuskvartalet. Basert på alternativstudiet så har styringsgruppen for prosjektet «Vågan nytt rådhus» kommet frem til en anbefaling om å gå videre med alternativet som innebærer og beholde 70-tallsbygget i kombinasjon med nybygg. Hele alternativvurderingen er vedlagt planinitiativet.

I 2022 ble det også igangsatt et arbeid med utredning av gatebruk i Håkon Kyllingmarks gate. Vågan kommune ønsker at et alternativ med transformasjon av Håkon Kyllingmarks gate til miljøgate legges til grunn for planarbeidet. Hensikten er å sikre større arealer til ferdsel og opphold for myke trafikanter, samt legge bedre til rette for utadrettet virksomhet i tilgrensende kvartaler. Mulighetsstudiet for gatebruk er vedlagt planforslaget.

Klima, energi og miljø

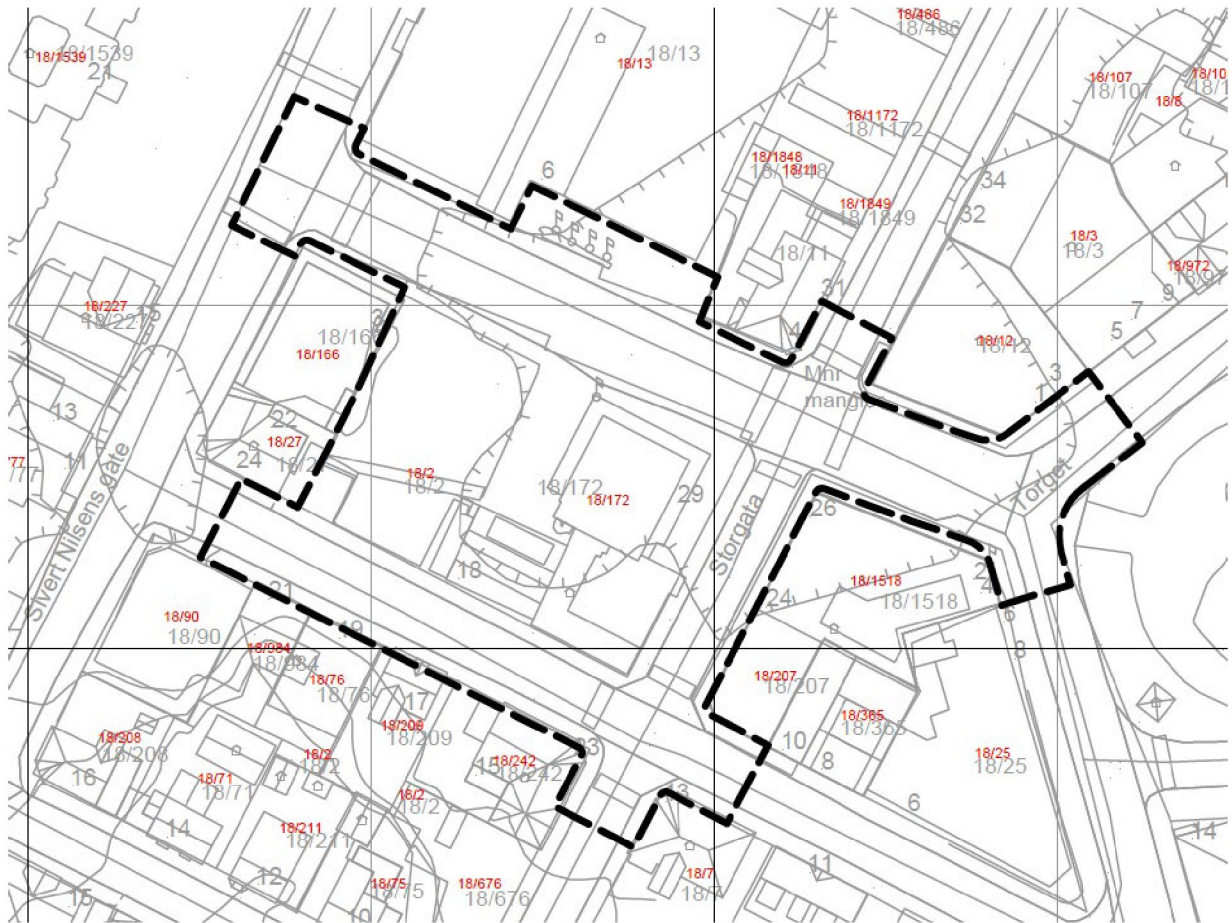
Vågan kommune er en av 6 Lofotkommuner representert i det interkommunale regionrådet Lofotrådet, der kommunens ordførere og kommunedirektører/rådmenn er representert. Det er fattet et politisk vedtak i Lofotrådet om igangsettelse av programmet «Lofoten 2030 – De grønne øyene. Vekststrategi for Lofoten.» Vågan kommune har i den sammenheng engasjert Asplan Viak til gjennomføring av en konseptutredning for flere byggprosjekter i Svolvær sentrum. Nytt rådhus er sentralt i prosjektet. Prosjektet er støttet av Enova, og helhetlige energi- og klimaløsninger er fokusområde. Arbeidet er oppsummert i rapporten «Helhetlig energi og klimakonseptfor Svolvær sentrum» (01.02.2021). Tema som utredes videre er bl.a.

- Lokale energiløsninger i smart samspill
- Innovativ utslippsfri mobilitetshub
- Sirkulære bygg og materialløsninger
- Energi- og klimavennlig anleggsplass
- Innovativ avfallshåndtering

Planarbeidet vil utrede og redegjøre for hvordan planforslaget forholder seg til de ulike temaene. Det er allerede gjennomført en utredning «Sirkulære bygg og materialer» (AsplanViak, 30.05.2022) som er vedlagt planinitiativet.

Planområdet

Planområdet er på ca. 6,1 daa. og foreslås å omfatte de aktuelle eiendommene i Storgata 29/Roald Amundsens gate 18, samt del av eiendom 18/2, 18/13 og vegareal/kryss i Håkon Kyllingmarks gate, Storgata, Roald Amundsens gate og deler av Torget. Vegarealet i Håkon Kyllingmarks gate fra Sivert Nilsens gate til Torget er inkludert for å regulere ny gatebruk langs strekningen.



Forslag til planavgrensning.

2. Dagens situasjon - stedsanalyse

Beliggenhet

Planområdet er sentralt beliggende midt i Svolvær sentrum med Sivert Nilsens gate i vest, Håkon Kyllingmarks gate i nord, Storgata i øst og Roald Amundsens gate i sør. Eiendommen (Vågan rådhus) har i dag adkomst fra nord. Kvartalet er del av Svolvær sentrums rutenettsplan som følger åsprofilenes/øyenes retning. Dagens rådhusbebyggelse gjenspeiler 3 utviklingsfaser; fra det opprinnelige rådhuset fra 1920-tallet i Roald Amundsens gate 18, via utvidelsen på 1930-tallet mot krysset i sørøst, til siste utvidelse i nordøst fra 1970-tallet. Se vedlagte stedsanalyse utført av Asplan Viak for Vågan Eiendom.



Håkon Kyllingmarks gate sett mot øst og Torget. Byparken ses til høyre foran rådhuset.



Planområdet sett fra krysset Roald Amundsens gate / Storgata i sørøst.



Planområdets beliggenhet i Svolvær sentrum



Planområdet med rådhusets inngangsparti sett fra krysset nordøst i Håkon Kyllingmarks gate.

Topografi

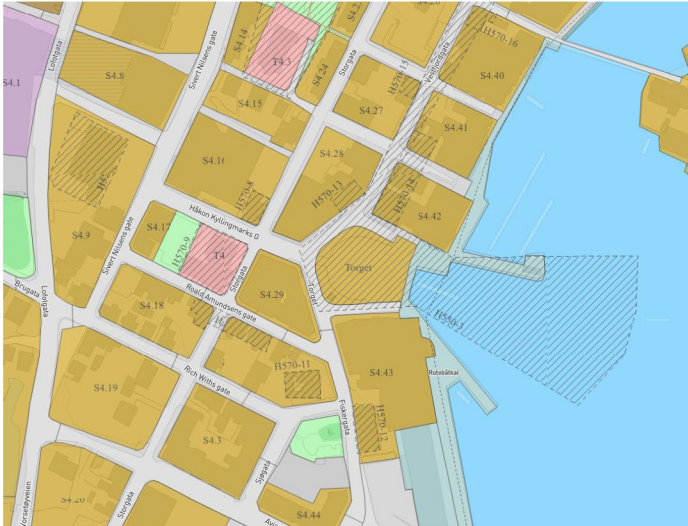
Planområdet er relativt flatt, men har en intern høydeforskjell på ca. 1 m med stigning mot sør.

Aktivitet/bruk

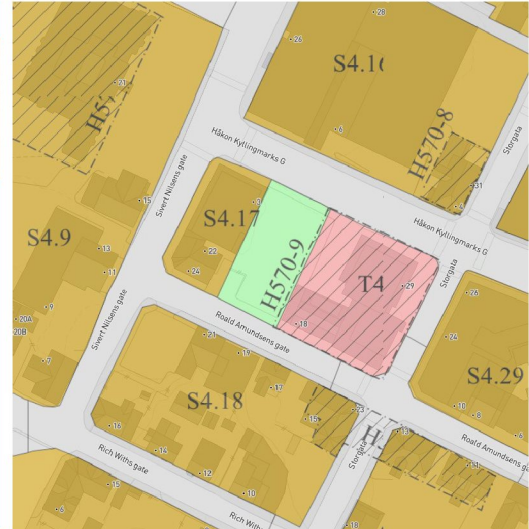
Planområdet er i dag i bruk som tomt for Vågan rådhus. Rådhuset huser også kino. Til tross for sin offentlige funksjon, fremstår bebyggelsen veldig lukket. Høydene varierer fra 4-6 etasjer. Byparken sentralt i kvartalet er lite brukt annet enn som gjennomgang. Arealet mellom rådhuset og byparken benyttes til overflateparkering.

3. Planstatus

Kommuneplan/kommunedelplan



Kommunedelplan Svolvevår (2020-2040) inngår i kommuneplanens arealdel for Vågan kommune.



Planområdet omfatter areal avstatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (T4), samt park (nåværende)

I kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Svolvevår (Byplanen) er planområdet del av område definert som "indre by" og avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (felt T4), nåværende park. Felt T4 er i tillegg regulert til spesialområde bevaring kulturmiljø (H570-9).

Byplanen gir en rekke prinsipper for utvikling av Svolvevår sentrum. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk som speiler samtiden. Bebyggelsen skal fortrinnsvis henvende seg direkte til gate eller plass/torg. Ny bebyggelse skal utformes som selvstendige bygninger der dette er egnet, og byggelinje mot gate eller fortau følges. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol (lys) og framherskende vindretning. Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast, slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres. Gesims- og etasjehøyde skal fortrinnsvis tilpasses eksisterende, tilliggende bebyggelse. Ved prosjektering av større, sammenhengende bygninger, langs gateløp, hele eller store deler av et kvartal, i område 1, skal bebyggelsens dimensjoner søkes brutt opp ved varierte form- og fasadeuttrykk. Det skal tilstrebes å oppnå sammenheng i dimensjoner, høyder, form og uttrykk i forhold til tilstøtende og motstående bygninger.

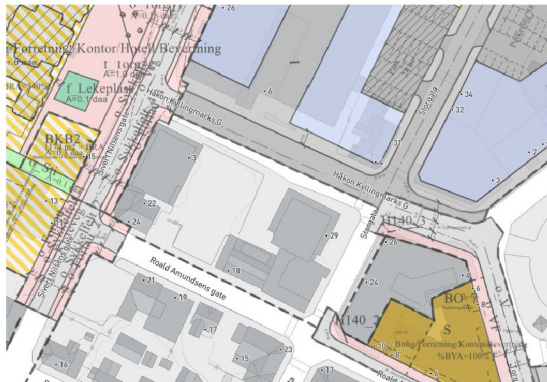
Det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige byrom og gateetasjen må være preget av åpenhet mot allmennheten. Lukkede sokkeletasjer og tildekking av store vindusflater bør unngås.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn at overflate gulv er på kotehøyde +4,0m (NGO 1954).

For større utbyggingsprosjekt (mer enn 500 m² grunnflate), i område 1 og deler av 3 øst for E10, skal etablering av "grønne takflater" der overvann etter kraftig regnvær blir redusert, vurderes. Det kan stilles krav om plan for overvannshåndtering ved større utbyggingsprosjekter.

Reguleringsplan

Planområdet er regulert til offentlig bygning, park og parkering i reguleringsplan nr. 52 «Rådhuskvartalet», vedtatt 27.09.1989.



Utsnitt av kommunens planbase (kommunekart.com)



Utsnitt av vedtatt plankart (plan-ID: 1865_52)

4. Planinitiativet

Mål

Som nevnt innledningsvis er den overordnede hensikten med planforslaget å samlokalisere kommunens virksomheter i ett bygg. Vågan kommune ønsker at ny reguleringsplan legger til rette for et utbyggingskonsept som tar høyde for en kombinasjon av bruk av eksisterende bebyggelse samt oppføring av nybygg. Reguleringsplanen skal gi muligheter, men også angi hva som er tålegrenser i forhold til etasjehøyder og eventuelt bruk av parkareal. Når det gjelder etasjehøyder, må den nye reguleringsplanen angi hvordan bebyggelsen skal forholde seg til de ulike gatemiljøene. Formålet med omregulering er at det skal legges opp til et handlingsrom, en viss form for fleksibilitet der ulike utbyggingsalternativer, basert på revidert rom- og funksjonsprogram kan vise hva som er den mest gunstige løsningen. Ved valg av endelig utbyggingskonsept må forhold rundt bygningshøyde, eventuelt bruk av parkareal etc. vise tålegrensen i prosjektet.

Alternativer

Det sentrale premisset for vurderingen av ulike utbyggingsalternativ, har vært ønsket om samlokalisering av flere kommunale virksomheter i ett kommunalt eiet bygg. I det reviderte romprogrammet er bibliotek og legesenter med ambulansemottak inkludert. Dette medfører et arealbehov som gjør at et rent bevarings- og rehabiliteringsalternativ dermed utelukkes. Et alternativ med påbygg på eksisterende bygningsmasse er vurdert å ikke være konstruktivt gjennomførbart innenfor en realistisk kostnadsramme. De gjenstående alternativene er ulike kombinasjoner av rehabilitering og nybygg/tilbygg. Det er gjennomført flere utredninger av alternativer som utgangspunkt for planprosessen. Mulighetsstudiet (AsplanViak) viser 3 alternativer for nybygg og kombinasjonsbygg for et funksjonsprogram basert på rådhusfunksjoner med kino og noen næringsarealer. Alternativvurderingen (WSP, 03.11.2022) viser alternativer for et utvidet funksjonsprogram som også inkluderer bibliotek og legesenter med ambulansemottak. Det er også gjennomført en egen utredning for gjenbruk «Sirkulære bygg og materialer» (AsplanViak, 30.05.2022). Denne supplerer det opprinnelige mulighetsstudiet og beregner klimagassregnskapet for ulike alternativer for bevaring og kombinasjoner av nybygg. I tillegg viser den en kartlegging av eksisterende bebyggelse og potensialet for ombruk av materialer. Matrisen nedenfor viser en sammenstilling av alternativene som er vurdert i utredningen.



Alt. 0 (ref)	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3
100% riving	Rehab Hovedbygget	Rehab Hovedbygg + Mellombygg	Rehab Hovedbygg + Kommunegården
6 etasjer nybygg	6 etasjer nybygg	7 etasjer nybygg (6. etg er bare 4400 m ²)	6 etasjer nybygg
4710 m ² BTA	4715 m ² BTA	4665 m ² BTA	4645 m ² BTA



Perspektiv sett fra nord med Håkon Kyllingmarks gate i forgrunnen. Alternativet viser bevaring av 70-tallsbygget kombinert med nybygg basert på opprinnelig rom- og funksjonsprogram. (Kilde: AsplanViak)



Perspektiv sett fra nord med Håkon Kyllingmarks gate i forgrunnen. Alternativet viser bevaring av 70-tallsbygget kombinert med nybygg basert på revidert rom- og funksjonsprogram. (Kilde: WSP)

Bebyggelse, volum og høyder

Kommunens hovedalternativ foreslår å regulere planområdet til offentlig eller privat tjenesteyting og park. Volumgrepet (alternativ 1 i mulighetsstudien til Asplan Viak) foreslår å erstatte bebyggelsen fra 20- og 30-tallet med et nybygg. Bebyggelsen fra 70-tallet rehabiliteres og knyttes sammen med nybygget. Hovedinngangen til rådhuset flyttes mot byparken, mens andre utadrettede funksjoner vil kunne ha inngang fra Roald Amundsens gate og Storgata. Nedenfor er førsteetasjene vist både for det opprinnelige og det reviderte rom- og funksjonsprogrammet. Det reviderte rom- og funksjonsprogrammet har her benyttet arealer i byparken for å løse arealbehovet. Et alternativ kan være å bygge ytterligere i høyden. Forholdet til byparken og byggehøyder vil være sentrale tema i det kommende planarbeidet.



Førsteetasjeplan basert på opprinnelig rom- og funksjonsprogram. (Kilde: AsplanViak)



Førsteetasjeplan basert på revidert rom- og funksjonsprogram. (Kilde: WSP)

5. Planens virkning

Interesser

Det vil særlig være volum/høyder og forhold til regulerte kulturminner som vil ha interesser i plansaken. I tillegg vil forholdet mellom ny rådhusbebyggelse, byparken med historisk beplantning og endret gatebruk i omkringliggende gater være viktig å belyse.

Varsling og medvirkning

Planforslaget vil kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven i forbindelse med oppstart og ved senere høring. Det vil også være aktuelt å avholde informasjonsmøter/folkemøter underveis i planarbeidet.


Samfunnssikkerhet

Det vil utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planforslaget.

Konsekvensutredning

KU-forskriftens vedlegg 1 pkt. 24 angir «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²», blant reguleringsplaner som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Planforslaget for Vågan rådhus vil, avhengig av hvilke funksjoner som legges på gateplan, være oppunder 5000 m² BRA, en tredel av kravet i pkt. 24. KU-forskriftens §6b gir også unntak for krav om KU for tiltak i vedlegg 1 der «reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen». Planinitiativets formål er i tråd med kommuneplanen, men planinitiativet utfordrer bebyggelse regulert til bevaring innenfor felt T4. Forslagsstiller vurderer det dithen at planinitiativet ikke krever egen konsekvensutredning i henhold til § 6b, da arealformål og utnyttelse er i tråd med kommuneplanens arealdel, men at bevaringshensynet særlig må vektlegges og utredes som del av planforslaget. Planinitiativet kan ikke hevdes å ha «vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» i henhold til kriteriene i KU-forskriftens §10. Planen faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger og skal derfor ikke ha egen konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen



Synne Brustad

TIND Arkitektur AS

Org.nr.: 913 818 660

Adr.: Havnepromenaden 2, 8300 Svolvær

Postadr.: Våganveien 33, 8310 Kabelvåg

Epost: anette@tindark.no | synne@tindark.no

Telefon: 924 48 611 | 996 09 101

Web: www.tindark.no