



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	08.03.2021	036/21

Ny 1. gangsbehandling av planforslag for Havnestrøket (Jern og bygg), gbn 18/52 m.fl.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
22.02.2021	Vedlegg B, Reguleringsbestemmelser rev 15.01.21	1568645
23.10.2020	Vedlegg A Plankart rev 201020	1550746
18.01.2021	F.3, Virkning på omgivelser og landskap	1563178
23.02.2021	Planbeskrivelse Havnestrøket rev 23.02.21	1568974
23.02.2021	Vedlegg C.1, KU Byggeform rev	1568975
23.02.2021	F.1, Illustrasjoner rev	1568976
23.10.2020	Vedlegg C.2, KU Hotellkapasitet og turisme	1550752
23.10.2020	Vedlegg C.3, KU Kulturlandskap og kulturminner	1550753
23.10.2020	Vedlegg C.4, KU Barn-Eldre-Funksjonshemmede	1550754
23.10.2020	Vedlegg C.5, KU Trafikk	1550755
23.10.2020	Vedlegg C.6, ROS-analyse 17.09.18	1550756
23.10.2020	Vedlegg C.7, Vindanalyse	1550757
23.10.2020	Vedlegg C.8, Notat grunntekniske forhold	1550758
23.10.2020	Vedlegg C.9, Notat_Stormflo og flomfare	1550759
23.10.2020	Vedlegg D, Oppsummering og kommentarer til oppstartsvarsel	1550748
23.10.2020	Vedlegg E, Oppsummering og kommentarer til innkomne innspill ved offentlig ettersyn	1550749

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Havnestrøket sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Reguleringsbestemmelsene § V endres til:

Utbyggingsavtale skal ivareta sikring av opparbeidelse og offentlige behov tilknyttet VA og samferdselsarealer i planområdet, slik som havnepromenade, gatetun og fortau, samt utbedring av kryss tilpasset busstrafikk i Storgata-Johan E. Paulsens gate-Vestfjordgata.

08.03.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Frits Blix Hansen fremmet tilleggsforslag slik:

"I forbindelse med behandling av byplan Svolvær ble det spesifikt sagt noe om dette byggeprosjektet. Her vil det videre arbeide bygge på dette vedtaket (Svolvær byplan)- noe som vil være klargjørende for utbygger som står for videreføring av prosjektet.

Diskusjonen om siktelinjer fra Vestfjordgata vil følge saken under høringen, men siktelinje mot Fløya og Svolværgata (andre kjente landemerker i og rundt Svolvær var også en del av den helhetlige samla byplanen.) FRP/ Høyre"

Kommunedirektørens innstilling med tillegg fra Frits Blix Hansen enstemmig vedtatt.

MPN- 036/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Havnestrøket sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Reguleringsbestemmelsene § V endres til:

Utbyggingsavtale skal ivareta sikring av opparbeidelse og offentlige behov tilknyttet VA og samferdselsarealer i planområdet, slik som havnepromenade, gatetun og fortau, samt utbedring av kryss tilpasset busstrafikk i Storgata-Johan E. Paulsens gate-Vestfjordgata.

I forbindelse med behandling av byplan Svolvær ble det spesifikt sagt noe om dette byggeprosjektet. Her vil det videre arbeide bygge på dette vedtaket (Svolvær byplan)- noe som vil være klargjørende for utbygger som står for videreføring av prosjektet.

Diskusjonen om siktelinjer fra Vestfjordgata vil følge saken under høringen, men siktelinje mot Fløya og Svolværgata (andre kjente landemerker i og rundt Svolvær var også en del av den helhetlige samla byplanen.) FRP/ Høyre

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Planforslaget for Havnestrøket innebærer et hotellbygg i opptil 10 etasjer fra Vestfjordgata i Svolvær. Det åpnes for tårnbebyggelse inntil kote 44, øvrig bebyggelse ønskes tillatt inntil kote 26.6. Det planlegges forretning og bevertning på ca. 900 m², ca. 200 hotellrom på 12.700 m² og parkering inntil 2900 m².

Opprinnelig planforslag ble første gang behandlet 18.03.2019 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble fremmet innsigelse fra Nordland fylkeskommune til planforslaget med anledning av da pågående byplanprosess, som hadde til hensikt å blant annet avklare fremtidige høyhus i Svolvær.

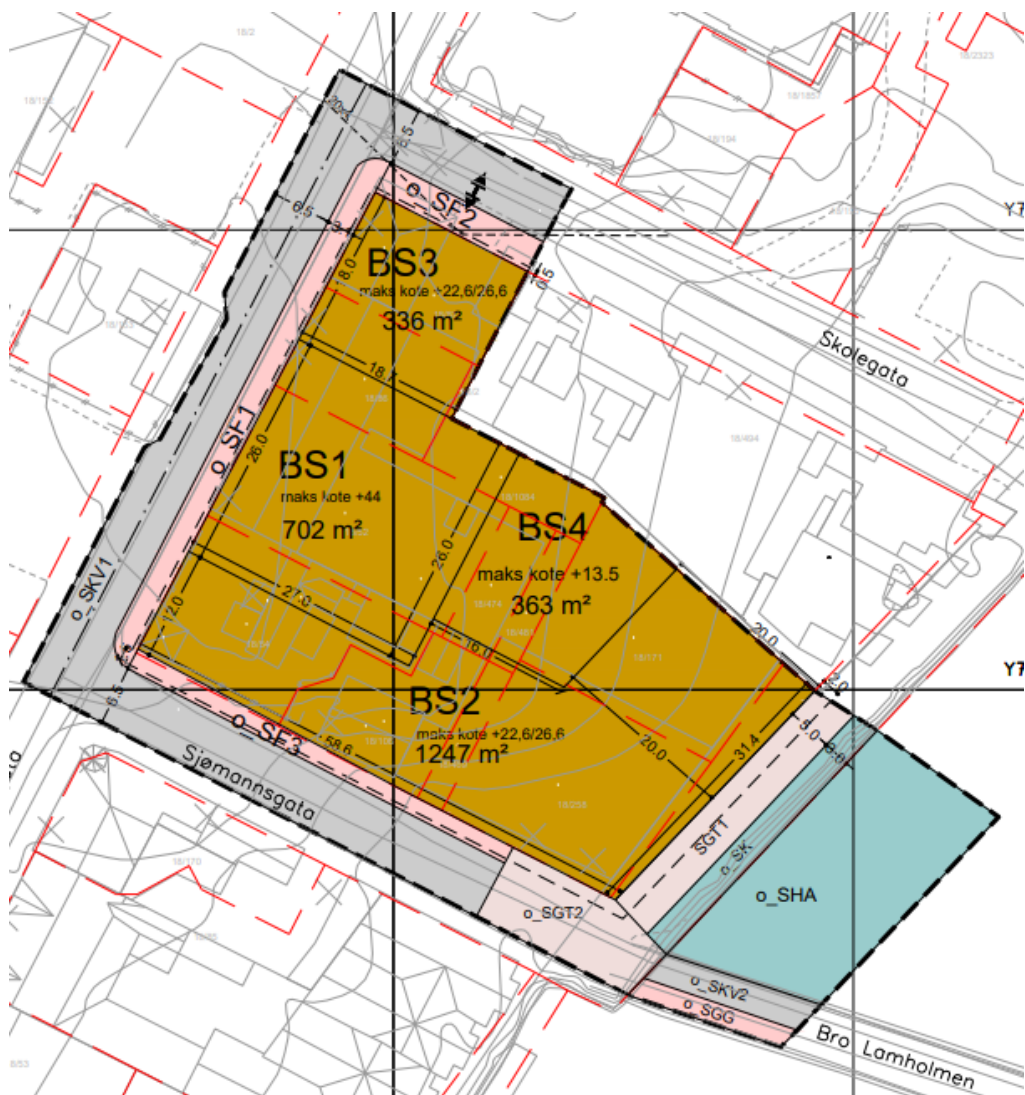
Revidert byplan ble vedtatt 2020 og ifølge retningslinje åpnes det for høyhus i kvartalet. Det forutsettes at siktlinje til Fløya og mot Geita blir ivaretatt. Kvartalet er satt av til sentrumsformål og berøres av hensynsone for kulturmiljø «Torget og Vestfjordgata».



Figur 1 - Illustrasjon fra planbeskrivelse

Forslagstiller er Frikar AS som eies av Eiendomspår AS. Plankonsulent er Vindveggen arkitekter og arkitekt/design er utført av Concrete Architects, Amsterdam. Av planbeskrivelsen fremgår det at ambisjonen er å «vise høy seriøsitet og samtidig stor respekt for byen og omgivelsene. Innholdsmessig håper utbygger at Havnestrøket kan være en stor tiltrekningskraft for reisende, et godt tilbud og en destinasjon for alle beboere i Svolvær. Intensjonen er å bidra til økt aktivitet i lokalmiljøet, økt næring og nye arbeidsplasser.»

Planforslaget er særdeles utfordrende med tanke på å veie ulemper knyttet til siktlinjer, trafikkbelastning, kommunale kostnader med VA-anlegg, virkninger for naboer opp mot styrking av kommersielle virksomheter i Vestfjordgata og attraktivt målpunkt på Havnepromenaden. Prosjektet er vesentlig større en eksisterende overnattingstilbud. Til sammenligning estimeres Thon ved torget ha en BRA som er ca. halvparten av planlagt bebyggelse. Hotellet kan også diskuteres som så vel identitetsskapende som svekkende for Svolvær. Illustrasjoner av forslaget presenteres i flere bilder i saksfremlegget.



Figur 2 - Plankart fra forslagstiller

Krav og hensyn ved valg av løsning

Lovgrunnlag og medvirkning:

Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-4, samt kommunens overordnede planer.

Planstatus – gjeldende planer:

Fylkesplan for Nordland 2013-2025,

Arealpolitiske retningslinjer punkt 8.2 i Fylkesplanen peker på at fortetting skal skje med kvalitet og det vises spesielt til at kvalitet for barn- og unge, trafiksikkerhet og stedets identitet skal tas vare på. Det skal legges stor vekt på arkitektonisk og estetisk kvalitet og sentrum skal planlegges for handel og gode sosiale møteplasser.

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020:

Samfunnsdelens overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling. Det foreslås i planen at næringslivet skal ha en stabil og høy sysselsetning for å møte FN's bærekraftsmål og anstendig arbeid og økonomisk vekst. Kommunen skal derfor blant annet satse på høy sysselsetning gjennom utvikling av helårs arbeidsplasser. Det skal videre oppnås bærekraftig stedsutvikling og gode bomiljøer ved å videreutvikle Svolvær sin unike attraktivitet som er av de viktigste regionsentrene i Nordland. Samtidig må infrastruktur oppgraderes og utfordringer med tilpasning til klimaendringer ivaretas. Omfattende etablering av hotellnæring vil også virke inn på

behovet for aktiv besøksforvaltning i kommunen, og reiselivsnæringen vil ha betydning for den lokale verdiskapningen.

Kommunedelplan Svolvær (byplan), vedtatt 2020:

Byplanen skal legge til rette for en byutvikling som er bærekraftig ved å ivareta natur, miljø, sosiale forhold og økonomisk hensyn. Arealformålet på den aktuelle eiendommen er avsatt til sentrumsformål byplan. Det åpnes derfor opp for forretning, boligformål, tjenesteyting, privat service og tjenesteyting som turistformål. Alle bygninger skal være preget av åpenhet i 1. etasje / gateetasjen mot allmenheten ved offentlige byrom, gater, kaier og parker. Gateetasjen skal være høyere enn øvrige etasjer.

Byplanen har bestemmelser for Havnepromenaden. Fasader skal utformes med stor vekt på estetisk kvalitet og bygningene skal ha åpen og inviterende karakter.

Bestemmelser for arkitektur og byform peker på det overordnede målet om å oppnå gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene med hjelp av vekt på estetikk, materialvalg og fargebruk. Siktlinjer og tilgang til sjø er viktige føringer for planforslaget. Tak og takterrasser skal behandles som en del av det totale uttrykket. Svolvær kirke skal bli hensyntatt ved tiltak som kan få innvirkning på kirkens historiske og kulturelle verdi. Videre skal viktige landmerker være fremtredende i bymiljøet og de skal være en del av arkitekturen. Viktige siktlinjer skal derfor ikke bygges igjen. Bebyggelsen skal sikre gode byrom der nedkjørsler integreres og tiltakene tilpasses terrenget.

Retningslinjene for byplanen åpner for at utnyttelsesgraden kan være opp til 100 %-BYA. Et bygningsvolum innenfor kvartalet inntil kote 44, og øvrig bygningsmasse tillates med møne 17 m over gjennomsnittlig planert terreng samt en etasje (møne 21) tilbaketrukket. Det vises samtidig til at siktlinjene mot Fløya og Geita skal ivaretas.

Deler av planområdet omfattes av hensynssone landskap. I Vestfjordgata og fra torget skal siktlinjer mot Blåtinden, Fløya og Geita bli ivaretatt. Bestemmelsen til hensynsonen peker på at landskapskvaliteten sett fra torget og Vestfjordgata ikke skal forringes av bebyggelse eller andre tiltak innenfor hensynsonen.

Byplanen har videre bestemmelser knyttet til støy, barn og unge, universell utforming, parkeringskrav, krav til ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden, kulturminner, sikkerhet mot naturfare, håndtering av overflatevann, energi m.m.

Gjeldende reguleringsplan av 2008:

- Regulert til bolig/næring/forretning.
- Regulert høyde er satt til kote 24-27, fem til seks etasjer fra både kaifront og Vestfjordgata.

Medvirkning Planprogram er fastsatt i NPU 18.04.2016 med saksnr. 060/16. Det kom innspill fra ulike myndigheter og andre aktører: · Fylkesmannen: hensyn til barn og unge, ev. støy. · Tidemands Brygge: 60-70 leiligheter berørt av forslaget.

Folkemøte 21.02.19: Det ble arrangert et folkemøte i regi av utbygger. På dette møtet ble prosjektet presentert og man kunne som tilhører komme med innlegg.

Analyse av krav/hensyn

Byggehøyde og kulturmiljø, arkitektur

Planforslaget er spesielt omdiskutert med tanke på byggets innvirkning på siktlinjer og bybildet. Del av bygget, BS1 som er plassert ved inngangsparti mot Vestfjordgata åpner for maks. byggehøyde kote 44. Et høyhus i det aktuelle planområdet er konsekvensutredet ved revisjon av Byplan Svolvær. Det vises til at bebyggelsen langs havnepromenaden vil berikes med et høyere bygg som bryter med den forholdsvis ensartede utformingen i dag. Konsekvensutredningen peker videre på at utformingen av Vestfjordgata er endret med Byplanen til Sverre Pedersen og det tidligere terrengtilpassede gateløpet har blitt rettere med bebyggelse i 3-4 etasjer. Det vises til at denne utvikling ikke bør hindre nyere arkitektoniske uttrykk. Vestfjordgata er historisk sett den viktigste bygaten. Det vil være positivt dersom nye tiltak bidrar til større sosial og kommersiell aktivitet langs Vestfjordgata, havnepromenaden og på torget. Den arkitektoniske utformingen mot Havnepromenaden og fasaden mot Vestfjordgata ses som et positivt bidrag i gatebildet, og vil bidra positivt til opplevelsen av Havnepromenaden. Dette spesielt med tanke på transparente flater og materialvalg som skal være av høy kvalitet. Vestfjordgata fremstår i dag som lite attraktiv med ubebygde tomter og slitne fasader. Flere boligprosjekter er oppførte, men alle henvender seg mot Havnepromenaden. Dette prosjekt er dermed av stor betydning.



Figur 3 - Illustrasjon fra Byplan KU høyder, møne kote 40, tårnet plassert i sentrum av kvartalet.

Siktlinje fra torget/Vestfjordgata mot Svolværgeita

Det er en betydelig forskjell i plasseringen av tårnet mellom grunnlaget til konsekvensutredning for Byplan, og reguleringsplanforslaget. I planforslaget ønskes

tårnet direkte mot Vestfjordgata men i KU til byplanen er tårnet tilbaketrunket mot midten av kvartalet og Havnepromenaden. Retningslinjer til Byplan peker på at siktlinjen mot Geita og Fløya skal ivaretas. Byplanens temakart for siktlinjer viser at siktlinjen tar utgangspunkt i Vestfjordgatas møte med torget. I Illustrasjonen i figur 3 fra Konsekvensutredning til Byplan har en lavere kotehøyde (kote 40) enn planforslaget som har kote 44. Det er like vel tydelig at tårnets plassering i Byplan (figur 3) bedre ivaretar siktlinjene. Med reguleringsplanforslaget er Svolværgeita synlig ovenfor hotellet, hvis en står i på torget, men fjellformasjonen er ikke et fondmotiv for Vestfjordgata slik den er dersom tårnet plasseres tilbaketrunket, så som det var grunnlag for retningslinjene til Byplan. Med en plassering av tårnet i sentrum av kvartalet vil den nye bebyggelsen «ramme in Svolværgeita» men med reguleringsplanforslaget vil toppen av Geita være synlig fra start av Vestfjordgata. Dermed vil det være vanskeligere å finne fjellformasjonen med blikket og en vil ikke se hele pidestallen, uten fremst toppen, figur 3. Bygningskroppen kommer til å bryte linjen i terrenget fra dalen, via Geita, til toppen på Fløya.



Figur 4 - Illustrasjon fra forslagstiller, vedlegg F.3 Virkninger på omgivelser.

Planforslaget inneholde opprinnelig illustrasjoner som nå er trukket tilbake av forslagstiller, da det anses forvirrende for vurdering av konsekvenser for siktlinjen. Vågan kommune har utarbeidet 3D-modell for å vurdere virkningene og sammenligne med fotoillustrasjon. Modellen til Vågan kommune er tilpasset den høyde planforslaget åpner for, jf. figur 5. Modellen bekrefter virkningene av illustrasjonen i figur 4. og samlet sett står det klart at hotellet vil være uheldig for siktlinjen. Svolværgeita vil ikke være synlig når du kommet en bit opp langs Vestfjordgata, og fra torget vil en kun se deler av fjellformasjonen. Det er usikkert hvor langt på Vestfjordgate en kan gå før en ikke ser Geita i det hele tatt. Geita kommer dermed ikke være like synlige og mektig som i dag. Dette er svært uheldig for allmenhetens opplevelse av Svolvær og en vurderes som en svekkelse av prosjektet da en gott ivaretatt siktlinje ville være ikonisk for hotellet.



Figur 5 - Modell fra Vågan kommune, kote 44, siktlinje fra Vestfjordgata

Med tanke på siktlinjen hadde det vært positivt hvis bygningen var redusert i høyden og trappet ned mot vest for å styrke denne linjen i terrenget. Opprinnelig planforslag var også mer trukket tilbake fra Vestfjordgata, jf. figur 5. Utformingen på taket er ikke sikret i bestemmelsene, i forslaget sier bestemmelsene «det skal sikres en arkitektonisk spennende takutforming av tårnet». Samlet sett kan en stille tvil til om planforslaget godt nok ivaretar siktlinjer til Geita. Det er utfordrende å vurdere dette med grunnlag i illustrasjoner, men det fremstår som klart at siktlinjen kommer til å påvirkes av forslagets høyde, og utforming av tårnet vil ha noe innvirkning på siktlinjen.



Figur 6 - Illustrasjon med nedtrapping mot vest fra opprinnelig forslag, oversendt 07.07.2017

Kulturmiljø Vestfjordgata

Torget og Vestfjordgata er av nasjonal interesse som kulturmiljø i by og oppført i Riksantikvarens NBI-register. Ved Byplan Svolvær er Vestfjordgata avsatt med hensynssone landskap fordi det er viktig å ivareta kulturmiljøet i gata i samspill med fjernvirkningene av bygget og siktlinjer fra torget og andre steder. Bestemmelsen til hensynsonen peker på at landskapskvaliteten sett fra torget og Vestfjordgata ikke skal forringes av bebyggelse eller andre tiltak innenfor hensynsonen.

Den tidligere reguleringsplanen åpnet for bebyggelse inntil kote 27 mot Vestfjordgata. Planforslaget som her behandles skal trekke 5 etasje tilbake og gesimsen mot Vestfjordgata planlegges til kote 22.2. Bestemmelsene til reguleringsplanen sier at 5 etasje i felt BS2 og 3 skal trekkes tilbake minimum 1.5 meter fra gesimsen. Endringen for denne del av bebyggelsen i forhold til eksisterende reguleringsplan er isolert sett positiv. Det er ønskelig at bebyggelsen langs Vestfjordgata står i proporsjon til eksisterende volumer. For å redusere høydevirkningen fra gaterommet må likevel 5 etasje trekkes lenger tilbake. Det foreslås at den i alternativt forslag trekkes 3 meter tilbake. 5 etasje vil da være mindre fremtredende lenger sør og nord i Vestfjordgata.

Ekremgården oppgis å være blant Svolvær eldste bygg og bør søkes flyttet til annet sted i Svolvær av kulturminnehensyn, men også som eksempel på bærekraftig gjenbruk av bygning. Bygningen har tidligere vært flyttet til tomten og det antas derfor sannsynlig at det kan flyttes på nytt. Det bør stilles krav til at muligheten å flytte bygget dokumenteres før igangsettingstillatelse til øvrig bygningsmasse gis.

Rett overfor gata til høyhuset (utenfor planområdet) ligger Vestfjordgata 35, «Gärtners Minde». Boligen med tilhørende uthus fra 1800-tallet er regulert til bevaring i gjeldende plan. Høyhuset er foreslått trukket noe tilbake fra Vestfjordgata for å skåne Gärtners Minde så mye som mulig. Kommunen mener at skalaforskjellen mellom disse bygningene gjør at en slik tilbaketrekking ikke vil skåne Gärtners Minde i særlig grad. Tilbaketrukket 5 etasje avbøter noe på dette forholdet men situasjonen vil likevel domineres av tårnet. For å sikre høydevirkninger fra gaterommet, tilpasning

til eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet langs Vestfjordgata bør kravet til tilbaketrukket etasje utvides fra 1.5 til 3 meter.



Figur 7 – Illustrasjon Havnepromenade, med angitt møne og gesims



Figur 8 - Illustrasjon Vestfjordgata, fra forslagstiller

Påvirkning på Svolvær kirke

Svolvær kirke er registrert på Riksantikvarens liste over spesielt verdifulle kirkebygg etter 1850. Dette betyr at kirkas betydning for Svolvær er vurdert til å ha stor verdi. Et tiltak som forringer kirkas plassering i bybildet vil derfor ha en negativ effekt på kirka som kulturminne. I konsekvensutredningen for kulturminner er det vurdert til at avstanden til kirka (150 meter) gjør at kirkas posisjon ikke berøres, men

fagavdelingen er skeptisk til denne vurderingen.

Tårnets plassering mot Vestfjordgata medfører at det blir dominant i gaterommet og i så måte utfordrer kirkas posisjon i høyere grad enn en tilbaketrukket plassering.

Kirkas fasade i hvit fremstår synlig når det er mørkt men taket syns ikke. Kirka fremstår da som lavere enn i dagslys. Hotelltårnet er opplyst kveldstid og kommer da til å fremstå som høyere enn kirken.



NORTH ELEVATION

Figur 9 - Tverrsnitt fra nord som viser bygningens volum og møte med bebyggelse i Vestfjordgata samt høyde i forhold til kirka.

Den lavere delen av bebyggelsen fremstår som positiv for Vestfjordgata og dersom 5 etasjen trekkes tilbake anses den å forholde seg til eksisterende bygningsvolumer. Tårnet vil imidlertid dominere opplevelsen og det hadde vært av positiv betydning for eksisterende bebyggelse hvis dette var plassert mot sentrum eller Havnepromenade.

Barn- og unges interesser og sol-skyggeforhold

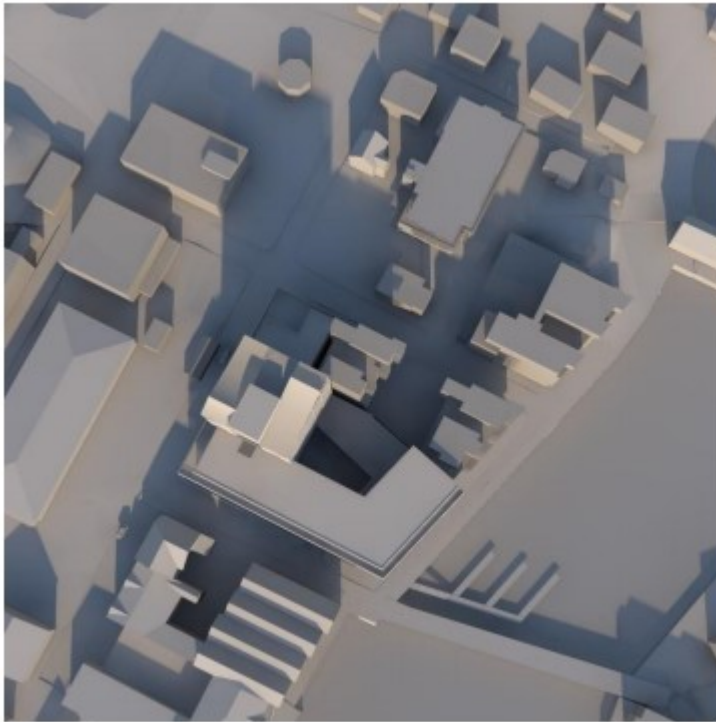
Planområdet ligger på grensen mellom sentrum med kommersielle bygninger og villabebyggelsen langs Vestfjordgata. Vest for det planlagte hotellet ligger Skoletomta som inneholder det gamle biblioteket og biblioteksparken samt voksenopplæring og parkeringsareal. Det er usikkert hvordan deler av kvartalet kommer til å utvikles.

Tilbaketrukken etasje skal benyttes hvor skyggevirking og solforhold er av betydning for viktige byrom. I dette tilfelle skal etasje trekkes tilbake fra Vestfjordgata. Det foreslås fra forslagstiller at etasje trekkes tilbake 1.5 meter og dette kravet foreslås skjerpet til 3 meter. Dette vil være av noe betydning for solforhold i Vestfjordgata og Skoletomta.

Planforslaget viser i sin konsekvensutredning at tårnet kommer til å ha skyggevirking på biblioteksparken ved soljevndøgn. Det er kun deler av parken som påvirkes og dermed har høyden på tårnet eller dets plassering stor betydning for solforholdene i parken som er opparbeidet med lekestativ og paviljong. Biblioteksparken har lang historie med tradisjon for levende musikk. Ifølge byplan bør den tilrettelegges bedre for små og større barn med forbedret belysning. Skyggevirkingen vil ha vesentlig betydning dersom skolekvartalet utvikles med boliger der biblioteksparken benyttes som uteoppholdsareal.

Planforslaget inneholder ikke boliger med i kraft av sin størrelse vil det påvirke solforhold på arealer av betydning for barn og unge. Forslaget vil også bidra til økt trafikk i nærområdet. Bygningens høyde bør drøftes med tanke på skyggevirking av biblioteksparken. Med tanke på trafikkavvikling er det positivt for barn og unge at trafikken søkes styrt bort fra gågater/gatetun ved torget og mellom Biblioteks- og

Byparken.



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

Figur 10 - Skyggevirkninger Biblioteksparken, maks møne kote 44.

Trafikale forhold

Det forventes at hotellet kommer til å generere nærmere 1000 kjøreturer per døgn. Dette er noe høyere enn hva som forventes dersom eiendommen blir bebygd med boliger og andre næringsarealer enn hotell med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan. Konsekvensutredningen knyttet til trafikk peker på at kjøreturer i forbindelse med hotell er mer spredd gjennom dagen enn boliger som har sterkere konsentrasjon i rush-timene. Utredningen forventer at antallet kjøreturer i døgnet i Svolværveien øker fra 2700 til 3000 og i Vestfjordgata øker antallet fra 1600 til 2300. Busser foreslås ha adkomst via Gymnasgata og Vestfjordgata med snuplass på Lamholmen.

Ved avsetting av gjester foran hotellet risikerer trafikken i Vestfjordgata å bli hindret da veibredden er regulert til 5 meter ved Gärtners minde som er den smaleste passasjen. Dersom trafikken skal kunne passere, må busser stoppe før den smale passasjen og Vestfjordgata må fortsatt være enveisregulert gjennom strekningen. Dersom Vestfjordgata er enveisregulert vil det umuliggjøre bussrute med snu på Lamholmen som planforslaget legger opp til.

Det er uheldig at bussene må kjøre ned på Lamholmen slik det ble påpekt ved behandling av det første planforslaget. Det er mange gående og syklende langs havnepromenaden og på Lamholmen. Ytterligere busser der vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner. Bussene må kunne snu på Lamholmen uten å rygge, dette vil kunne føre til at bussparkeringsene som er der i dag forsvinner. Lamholmen har i dag flere funksjoner med restaurant, gjestehavn, hotell og rorbuer og ytterligere trafikk vil være belastende

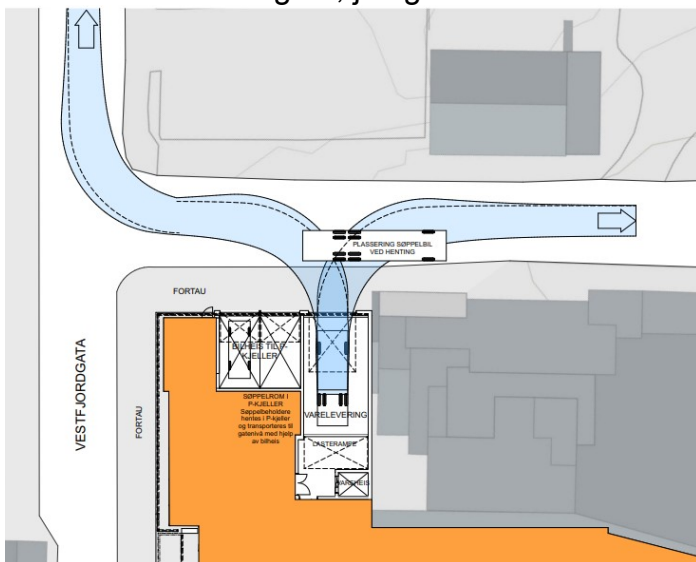
Som foreslått ved tidligere behandling i saken kan bussene kjøre Sivert Nilsens gate, ned H. Kyllingmarks gate, opp Storgata, Johan E. Paulsens gate og til slutt Vestfjordgata frem til hotellet. Det er noen trange gatekryss, og utbedringer av

kryssene må vurderes. Det pågår nå et arbeid med utbedring av Storgata, og det er fremmet planinitiativ for Skoletomta slik at det er handlingsrom for utbedring av kryss-situasjonene i den tenkte kjøreruten. Kostnader knyttet til utbedring av kryss med tanke på busstrafikk til hotellet bør inngå i utbyggingsavtale knyttet til hotellet.

Kjørerutene er ved Byplan Svolvær angitt som primærgater for biltrafikk og er ikke i konflikt med de gågater/gatetun som er angitt for søndre del av Vestfjordgata samt del av Storgata mellom Biblioteks- og byparken.



Figur 11 - Forventet kjøremønster i blå farge. Gul farge er gågate/gatetun fra Byplan
Planforslaget legger opp til 2 etasjer med bilparkering i underjordisk p-anlegg, for ca. 69 p-plasser, med 10% av plassene tilpasset funksjonshemmede. Planforslaget legger til rette for leveranse på egen tomt, samt dropp-off for buss og taxi i Vestfjordgata ved hotellinngangen. Varelevering og avfallshåndtering krever rygging over Fortau i Skolegata, jf. figur .



Figur 12 - Biloppstilling nyttekjøretøy
Virkninger for nabobebyggelse

Naboer har i innspill til det tidligere planforslaget pekt på at et høyt hotellbygg vil være fremmed i Svolvær by. Det knyttes bekymring til klimatologiske virkninger med tanke på vind, skyggevirkning, støy fra restaurant og gjester, press på trafikkarealer og risiko og sårbarhet med tanke på ev. brann i høy bygning. Det er videre pekt på behov for å oppgradere VA som drøftes nedenfor med tanke på forbruks- og

slukkevannskapasitet.

Utnyttelsen av kvartalet har i etterkant blitt drøftet i prosessen til revidert byplan. Felles uteoppholdsareal på naboeiendom Gbn 18/494 vil påvirkes av skygge fra forslaget under vår og høst. Det er imidlertid ikke tårnet som har denne konsekvens uten øvrig planlagt bygningsmasse.

Sikkerhet mot naturfare

Den største utfordringen er kombinasjonsvirkninger av stormflo og bølgepågang. Det er i planen lagt opp til at bygget skal starte på kote +3.5, kommunen krever normalt at nye bygg skal starte på kote +4 eller høyere. Bestemmelsene sier at dette skal dimensjoneres slik at det tåler å bli satt under vann og for horisontalt vanntrykk på hele veggen. Dette gjør at det må bygges for å tåle stormflo og noe bølgepågang. Det er utarbeidet en fagkyndig vurdering som peker på at behovet for sikring av porter og dører kommer til å endres ved fremtidig havnivåstigning. Det vil være behov for sikring av dører og vinduer. Det stilles rekkefølgekrav til fagkyndig vurdering for sikringstiltak mot flom.

Vind

Fallvind fra tårnet vil ha påvirkning på Vestfjordgata og det er gjennomført en vindanalyse. Bestemmelsene sier at tiltak skal gjennomføres for å begrense ukomfortabel fallvind i bunnen av tårnet. I følge tidligere erfaring fra forslagstiller vil eksempelvis baldakin og trær i bunnen av høyhus kunne være tiltak som kan skape et bedre mikroklima.

Vann og avløp (VA)

Det er store utfordringer knyttet til VA. Det er for dårlig kapasitet i rørene i Vestfjordgata til å kunne forsyne et hotell. I det foreslåtte hotellet vil maks samtidig vannmengde være 4,77 l/s, kapasiteten i Vestfjordgata er i skrivende stund 3,35 l/s. Anlegget i Vestfjordgata er altså underdimensjonert for dette prosjektet, og det må gjøres store oppgraderinger. Rørene som ligger i Vestfjordgata er rundt 100 år gamle og det er derfor også vanskelig å avgjøre tilstanden til rørene. Dette er forhold som vil være en naturlig del av en utbyggingsavtale, hvor utbygger vil bidra for å finansiere dette arbeidet. Konsekvensutredningen for Vann og avløp anbefaler at utbygger forskutterer utbygging for å sikre tilstrekkelig forbruks- og slukkevann i området.

Universell utforming

Bestemmelsene peker på at bygget skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Naturverdier

Planområdet er bebygd per i dag og høyden på bebyggelsen forventes ikke å ha konsekvens for naturverdier. Det presiseres i bestemmelsene at beplantning ikke skal skje med fremmede arter. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere kunnskap og de samlede virkningene på økosystemet anses marginale i forhold til eksisterende arealbruk.

Klimatilpasning og klimapåvirkning

Byplanen har bestemmelser knyttet til overflatevann og klimapåvirkning. I tråd med disse skal det i byggesaken vurderes hvordan overflatevann kan brukes som ressurs gjennom eksempelvis fordrøyning med grønne takflater. Grønne takflater kan også bidra positivt for pollinerende insekter i bymiljøet.

Forslagstiller oppgir at de har en ambisjon om at hotellprosjektet skal oppnå en høy miljøsertifisering og det er innledet et samarbeid med «De Grønne Øyene» som er et initiativ anført av Lofotrådet. Det skal ifølge bestemmelsene vurderes alternative energiløsninger for å minimere klimaavtrykk.

Støy

Planbeskrivelsen viser til at hotellet ikke er følsomt for støy på samme måte som boliger. Byplan Svolvær viser til at anbefalte grenseverdier gitt i T-1441/2016 eller nyere retningslinjer skal ligge til grunn for alle bygge- og reguleringssaker. Planforslaget åpner ikke for boligformål. Planområdet ligger i Svolvær havn men på stort havstand fra Hurtigrutekaia. Andre potensielle støykilder i havnen kan være verft som ligger på ca 200 meters avstand fra planlagt hotell. Naboer har i planprosessen vist bekymring for at hotell og restaurant kan bidra til støy i kvartalet.

Lydkravene fra byggteknisk forskrift gjelder og anses ifølge T-1442/2016 tilfredsstilt når kravene i NS 8175 klasse C er oppfylt.

Næringsutvikling

Prosjektet innebærer en forsterkning av det overnattingstilbud som er etablert i Svolvær. Plasseringen vil styrke Vestfjordgata og Havnepromenaden. I kombinasjon med Hotelletablering på Kjølageret og eksisterende hotell vil torget bli sterkt som sosialt møtested.

Med fersk erfaring fra 2020 viser det at reiselivsbransjen kan være både konjunkturberoende og avhengig av internasjonalt reisende for å drives i stor skala. Prosjektets størrelse medfører at bygningsmassen er lite fleksibel eller egnet for alternativt bruk dersom reiselivet svekkes i fremtiden.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Hotellet krever betydelig oppgradering av VA-nettet i Vestfjordgata. Her vil det bli utarbeidet utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger.

Alt ettersom hvor man tenker busstrafikken skal gå er det behov for utbedring av kryss for bussens svingradius. Dette er en kostnad som bør tas av utbygger. Fagavdelingen har i dialog med parkeringsavedelingen i kommunen vurdert at det er en viss risiko for å miste noen parkeringsplasser knyttet til innkjøring og varelevering i Skolegata, og i forbindelse med opparbeiding av fortau i Skolegata. Det vil kunne føre til at nye parkeringsplasser må opprettes andre steder i byen, noe som kan medføre merkostnader for kommunen. Det må vurderes om utbygger skal være med å bekoste planlagt parkeringshus på bakgrunn av det økte trafikkbildet, og stor utbygging i trange gater.

Alternative løsninger

1. Legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende på høring
2. Avslå planforslaget
3. Sende tilbake forslaget til administrasjonen og begjære et alternativ forslag som bedre ivaretar siktlinjer til Svolværgeita og Fløya.
4. Legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende på høring med alternative bestemmelser som skjerper kravet til tilbaketrukket 5 etasje, krav til tilstandsrapport for Eikremgården og utvidet Utbyggingsavtale med anledning av busstrafikk via E.

Paulsens gate.

Vurdering av alternative løsninger

I forbindelse med Byplan Svolvær er det lagt til rette for et hotellprosjekt med tårn inntil kote 44 på eiendommen. Det forventes dermed ikke rimelig å avslå planforslaget. Det er imidlertid fremmet krav til at viktige siktlinjer skal ivaretas og planforslaget har andre virkninger enn volumet som lå til grunn ved behandling av byplan. Forslagstiller mener at siktlinjer blir tatt til vare også med et tårn mot Vestfjordgata og det bes derfor om at det tas stilling til om forslaget på en god måte ivaretar siktlinjene.

Fagavdelingen mener det ville være hensiktsfullt å nøye vurdere høyden i dialog med forslagstiller. Foreløpig er fagavdelingen sterkt kritisk til prosjektets virkninger for siktlinjen i Vestfjordgata mot Svolværgeita fordi Geita forsvinner bak bygget når en går opp Vestfjordgata. Dersom siktlinjen bedre tas til vare forventes det at endringer også vil være positivt for solforhold i biblioteksparken, høydevirkninger på Vestfjordgata og kirkens posisjon i landskapsbildet. Det bør kombineres med at tilbaketrunkket etasje fra Vestfjordgata trekkes minimum 3 meter slik at proporsjonene på bygget ikke endres i alt for stor grad. Dette vil også ha betydning for kulturmiljøet langs Vestfjordgata.

Det anses ikke som hensiktsmessig å utarbeide et alternativt plankart der tårnet plasseres sentralt, da dette ikke er ønskelig fra utbygger. Det vil være utfordrende å fremme et alternativ som ivaretar interesser til utbygger men samtidig tar utgangspunkt i plasseringen i Byplan. Et slikt forslag vil imidlertid best ivareta siktlinjer mot Svolværgeita. Det minnes imidlertid om at opprinnelige planforslag var fremmet som hensiktsmessige for hoteldrift, samtidig som tårnet var bedre tilbaketrunkket fra Vestfjordgata.

Vurdering i saken viser på at tilbaketrunkket 5 etasje mot Vestfjordgata, minimum 3 meter, i felt BES2 og BS3 og rekkefølgebestemmelse som sikrer at tilstand på Ekremgården og mulighet for flytting av bygget vurderes med «NS-EN 16096 Bevaring av kulturminner» før ny bebyggelse tillates, bør vurderes til sluttbehandling av forslaget

Planforslaget er utfordrende med tanke på adkomst for buss og det må vurderes alternativ til planforslagets trafikkanalyse som viser til Lamholmen. Det anbefales derfor at utvidet utbyggingsavtale for utbedring av kryss tilpasset busstrafikk i Storgata-Johan E. Paulsens gate-Vestfjordgata tilføyes bestemmelsene før planforslaget sendes på høring.

Konklusjon

Det er positivt at planforslaget søker å tilføre arkitektonisk kvalitet med attraktive fasader mot Vestfjordgata og Havnepromenaden, samtidig som det er behov for å grundig vurdere virkninger av høyere bebyggelse i Vestfjordgata. Forslaget oppgir høye ambisjoner knyttet til klimapåvirkning og det er viktig å etablere gode eksempler på løsninger som er bærekraftige. Det er derfor positivt at det er et samarbeid med «De grønne øyene». Forslaget anses å ha positive konsekvenser for folkehelsen ved at det bidrar til aktivitet i sentrum og større bruk av viktige sosiale møteplasser som Havnepromenaden, Torget og Vestfjordgata. Samtidig vil

skyggevirksomhet på Biblioteksparken være negativt for folkehelsen og fortetting av sentrum øker betydningen av grøntarealer.

Planforslaget bidrar til å lokalisere det kommersielle tyngdepunktet til Svolvær sentrum og vil gi tettstedet en dominerende posisjon når det gjelder overnattingstilbud og helårs arbeidsplasser innenfor reiseliv i regionen. Plasseringen av prosjektet bidrar til at torget og havnepromenaden som sosial møteplass blir styrket da det er nye hotell i nord og sør i kombinasjon med kjøpesenter i vest.

Det bør vurderes om maks kotehøyde kan reduseres for å redusere fjernvirkningen på Svolværgeita. Dette er spesielt motivert av at forslagstiller har valgt en plassering av tårnet som utfordrer siktlinjer og de konsekvensutredninger som er gjort på dette området i byplanen. Det kan være en fordel dersom høyeste punkt av tårnet plasseres mot øst og en lavere gesims mot vest, slik at konsekvens for siktlinje mot Geita reduseres og fondmotiv i Vestfjordgata rammes inn på best mulig måte. Slike endringer vil også være positive for barn- og unge med tanke på solforhold i Biblioteksparken.

Det er videre viktig å sikre at den tilbaketrukkne etasjen mot Vestfjordgata trekkes 3 meter bak slik at den reduserer høydevirkning av bebyggelsen mot Vestfjordgata og ved sikt fra torget.

En må utfra planforslaget forvente at sikten til Geita gradvis forsvinner bak bebyggelsen når en går fra torget langs Vestfjordgata, og også fra Torget vil en vanskelig se hele fjellformasjonen. Geitas rolle som fondmotiv vil bli betraktelig redusert. Dersom en mener forslaget ikke er tilstrekkelig godt med tanke på siktlinjer kan det sendes tilbake til administrasjonen for utarbeidelse av alternativ med utgangspunkt i byplan. Det vil da være behov for tett dialog med forslagstiller.

Det anbefales at forslagstillers forslag til bestemmelse § V tilføyes (i kursiv stil):
Utbyggingsavtale skal ivareta sikring av opparbeidelse og offentlige behov tilknyttet VA og samferdselsarealer i planområdet, slik som havnepromenade, gatetun og fortau, *samt utbedring av kryss tilpasset busstrafikk i Storgata-Johan E. Paulsens gate-Vestfjordgata.*

Bestemmelsen endres før forslaget sendes på høring og legges til offentlig ettersyn.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Bill Gradin
Fagleder plan/ landbruk