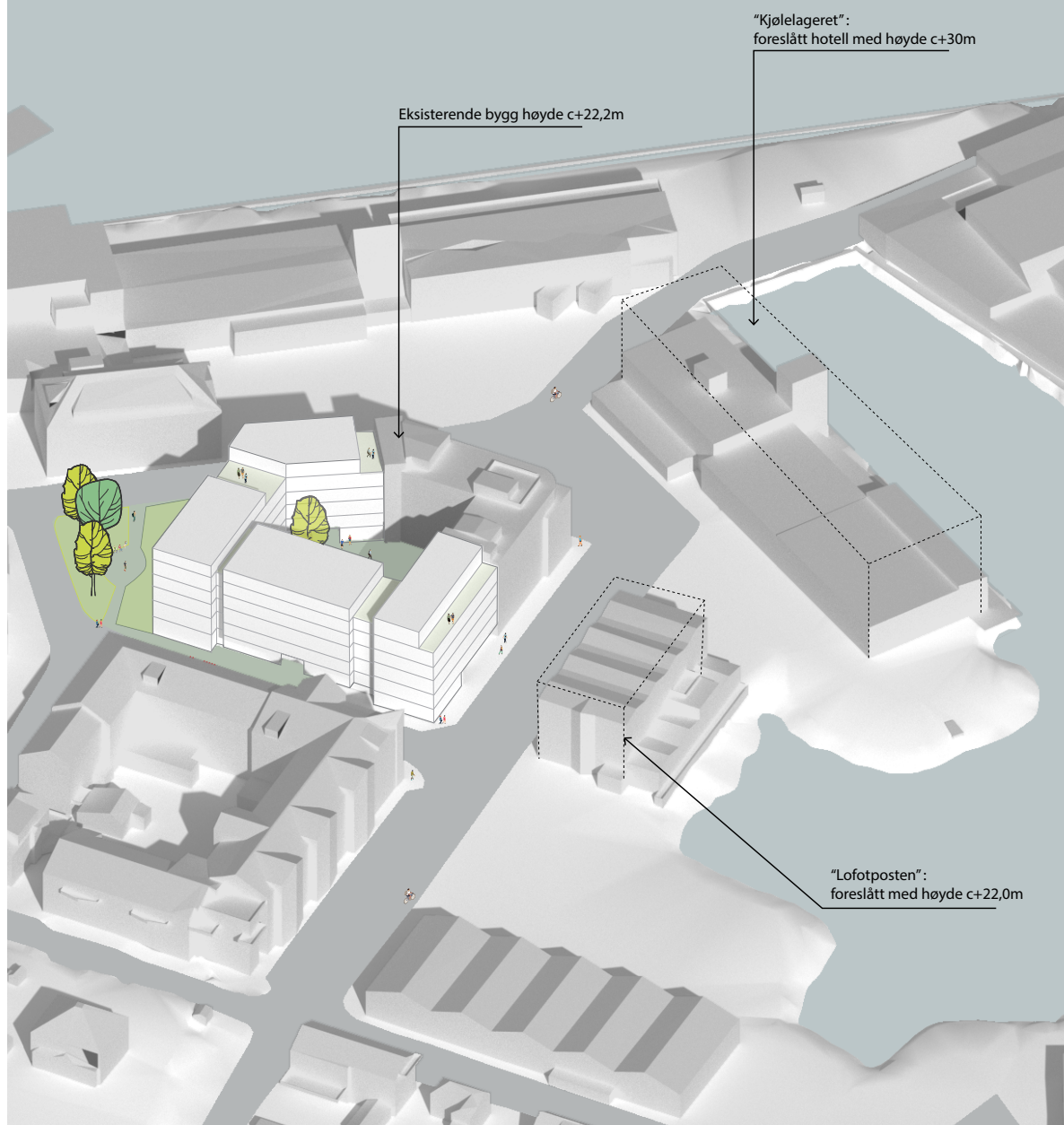


Detaljregulering av Avisgata 4 - Svolvær

Planinitiativ



Planinitiativ for Avisgata 4

Forslagsstiller

Fiskergata 22 Svolvær AS (Norges Råfisklag)

Plankonsulent

Oslo Works AS

(org. nr. 916 528 353)

Dato

24.04.2020

Antall sider

14

Innholdsfortegnelse

	Innledning og bakgrunn	s. 4
A	Formålet med planen	s. 5
B	Planområdet	s. 5
C	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	s. 6
D	Utbyggingsvolum og byggehøyder	s. 7
E	Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	s. 8
F	Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	s. 8
G	Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid	s. 9
H	Vesentlige interesser som berøres	s. 13
I	Samfunnssikkerhet	s. 13
J	Samarbeid og medvirkning	s. 13
K	Vurdering av behov for konsekvensutredninger	s. 13

Innledning og bakgrunn

Avisgata 4 i Svolvær er gjennom Fiskergata 22 Svolvær AS eid av Norges Råfisklag. Sammen med arealer i kommunal eie utgjør det foreslåtte reguleringsområdet det sydligste kvartalet i Sverre Pedersens byplan fra 1924. Reguleringsområdet ligger like ved Rutebåtkaia, og er et av de første møtene med Svolvær sentrum for besøkende. Kun det sørlige hjørnet, mot Avisgata og Fiskergata, er bebygget. Eksisterende bebyggelse utgjør flere volumer med ulik bygningshøyde fra 2 til 6 etasjer.

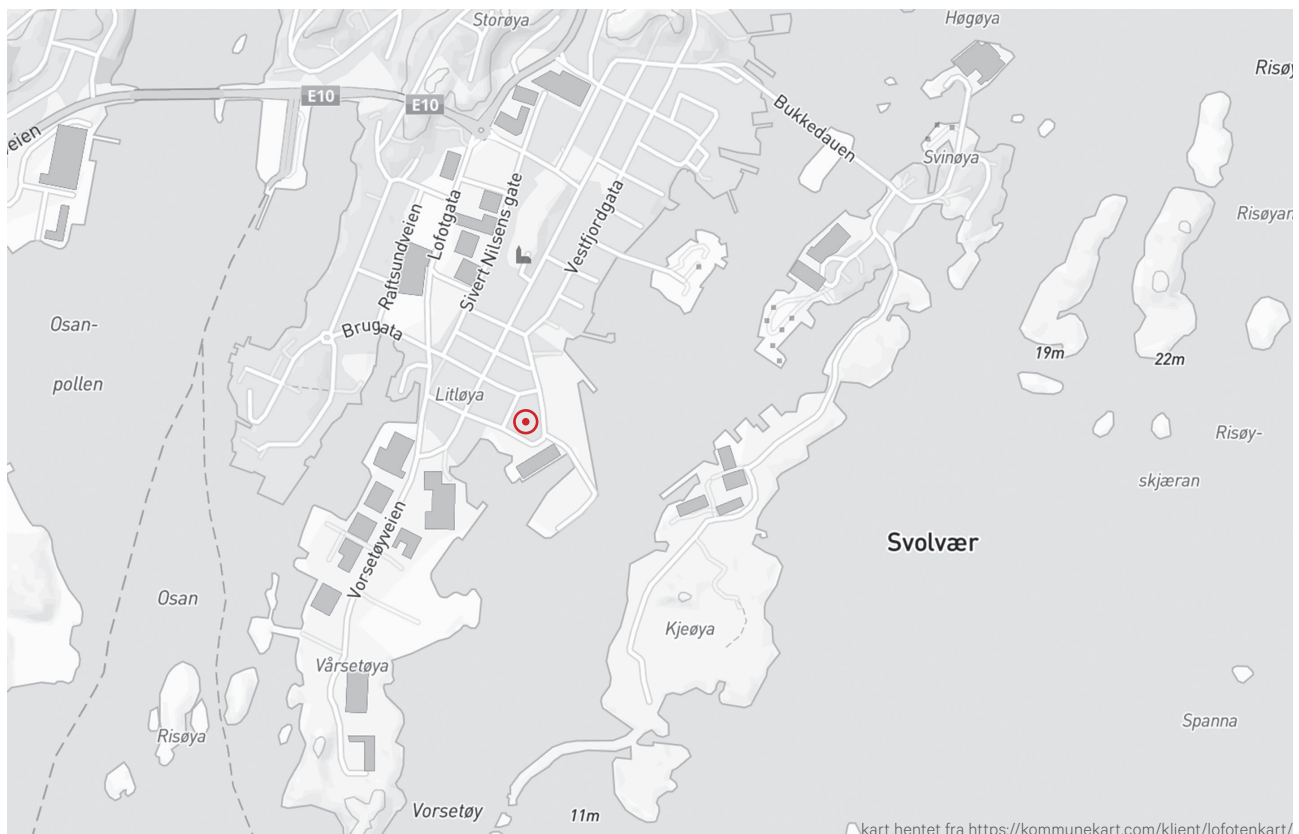
På vegne av Fiskergata 22 Svolvær AS har Norges Råfisklag har valgt å engasjere Oslo Works for utarbeidelse av ny detaljreguleringsplan for eiendommene 18/697 og 18/1985 (Norges Råfisklag) samt 18/1766 og 18/1675 (Vågan Kommune) med det til hensikt å legge til rette for en større andel næring, hotell, bolig og andre formål som har naturlig sammenheng med disse.

Planforslaget vil ha innvirkning på regulerte veier, først og fremst for plan 261 Havneterminalen som har formål veg i deler av det aktuelle reguleringsområdet.

Illustrasjonene tar utgangspunkt i materialet som ble presentert for Vågan kommune i møte den 16.04.2018 men omfanget av planen har økt. Plangrepet skiller seg fra gjeldende plan ved at det foreslås å fullføre kvartalet ved å tillate bebyggelse langs Sjøgata og mot Havneparken. Plangrepet åpner for å øke byggehøyden til 6 etasjer, samt å minske utstrekningen av Havneparken, i tillegg til å plassere all parkering i kjeller.

Vi er av den klare oppfatning av at grepet vil bidra til en god utvikling av havneområdet, og en videreføring av "oppdyddingen" de seneste planene har lagt opp til. Grepet vil gi en fornuftig arealbruk med tydelig skille mellom ulike bruk, og vil kunne vitalisere området like ved Rutebåtterminalen. Etter vårt skjønn er plangrepet i tråd med nasjonale og regionale forventninger til utvikling av områder i nær tilknytning til kollektivknutepunkt.

Planarbeidet vil innebære juridiske avklaringer mot gjeldende detaljregulering, men dette vil etter vår vurdering være fullt mulig å håndtere gjennom den forestående planprosessen.

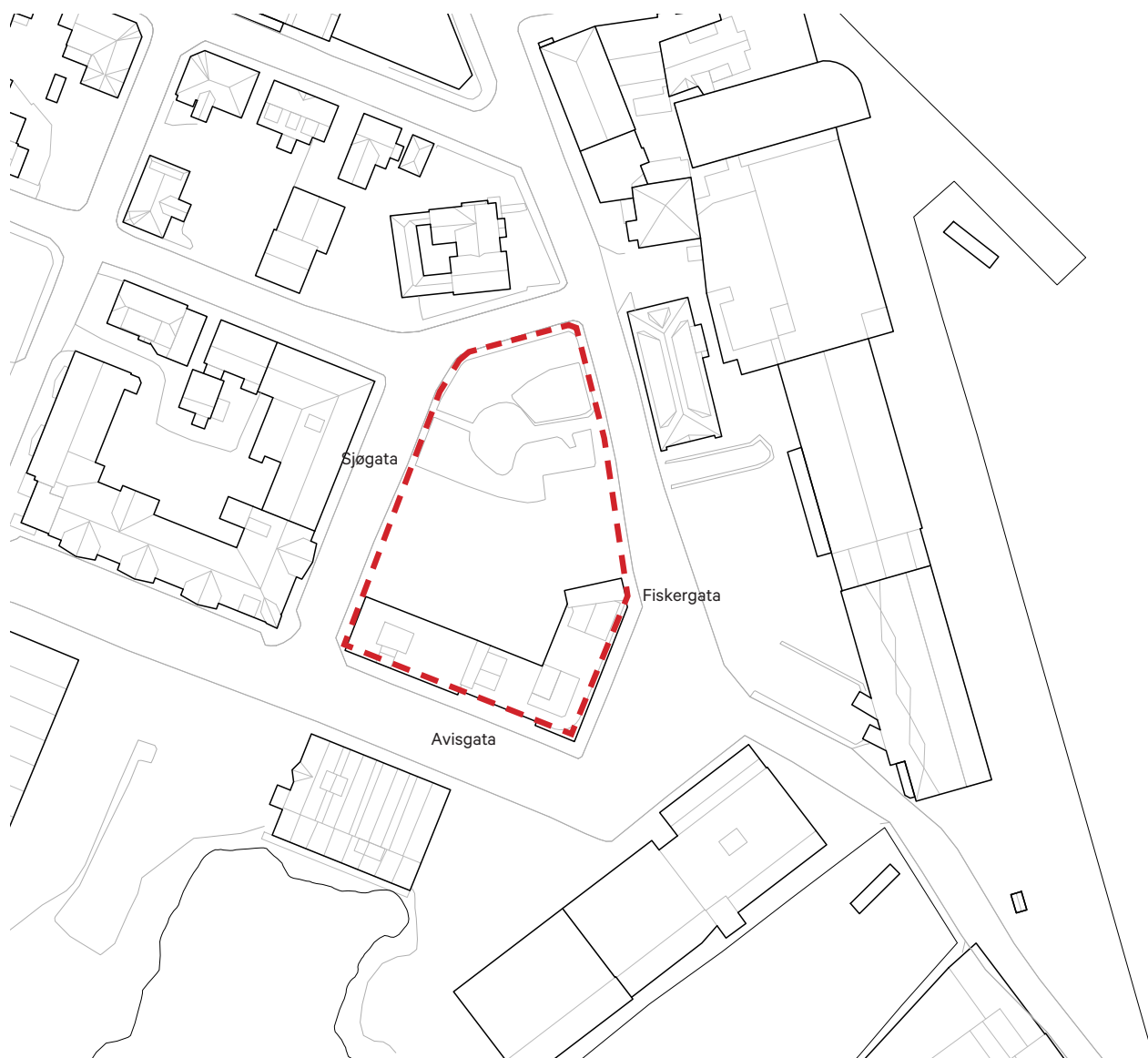


A Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for den ønskede bymessige utviklingen av sentrumsområdet og havnen i Svolvær. Området som ønskes regulert er i dag avsatt formålene park, veg, parkering og kontor. Planforslaget legger opp til betydelig mindre areal satt av til veg og parkering, og ønsker å utvide formålet for bygg og anlegg til kombinert formål; hotel / bevertning / næring samt bolig. Areal avsatt til park er foreslått redusert, men dette kan erstattes i nytt gårdsrom.

B Planområdet

Planområdet ligger sør i Svolvær sentrum, like ved Rutebåtterminalen, og består i dag av næringseiendom med tilhørende parkering og trafikkareal, samt offentlig parkområde, Havneparken. Kartutsnittet under viser antatt planavgrensning for detaljreguleringen. Foreslått planområde er på ca. 4,0 daa. Det antas ingen vesentlige virkninger utenfor planavgrensningen.



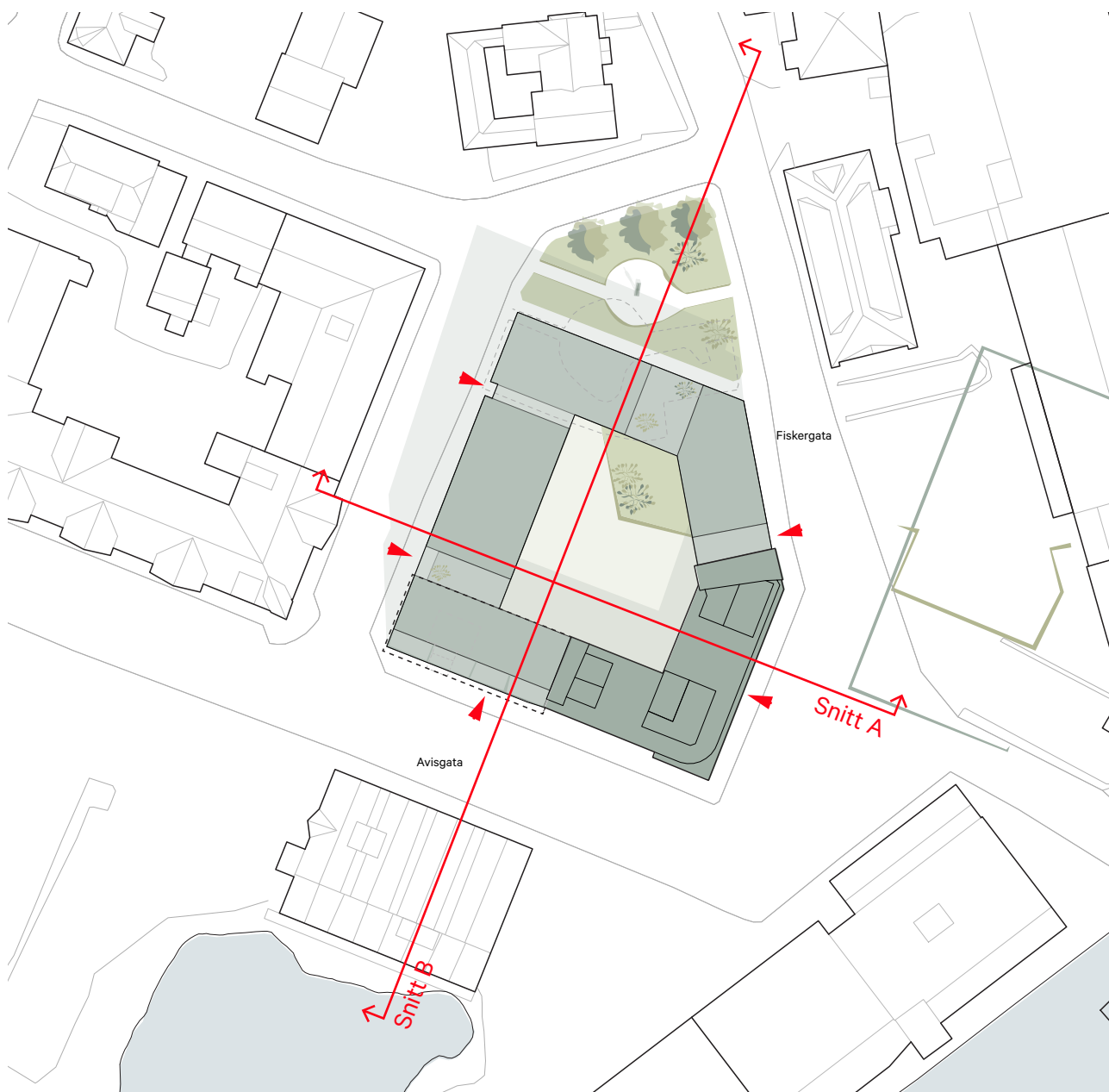
Antatt planavgrensning:

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

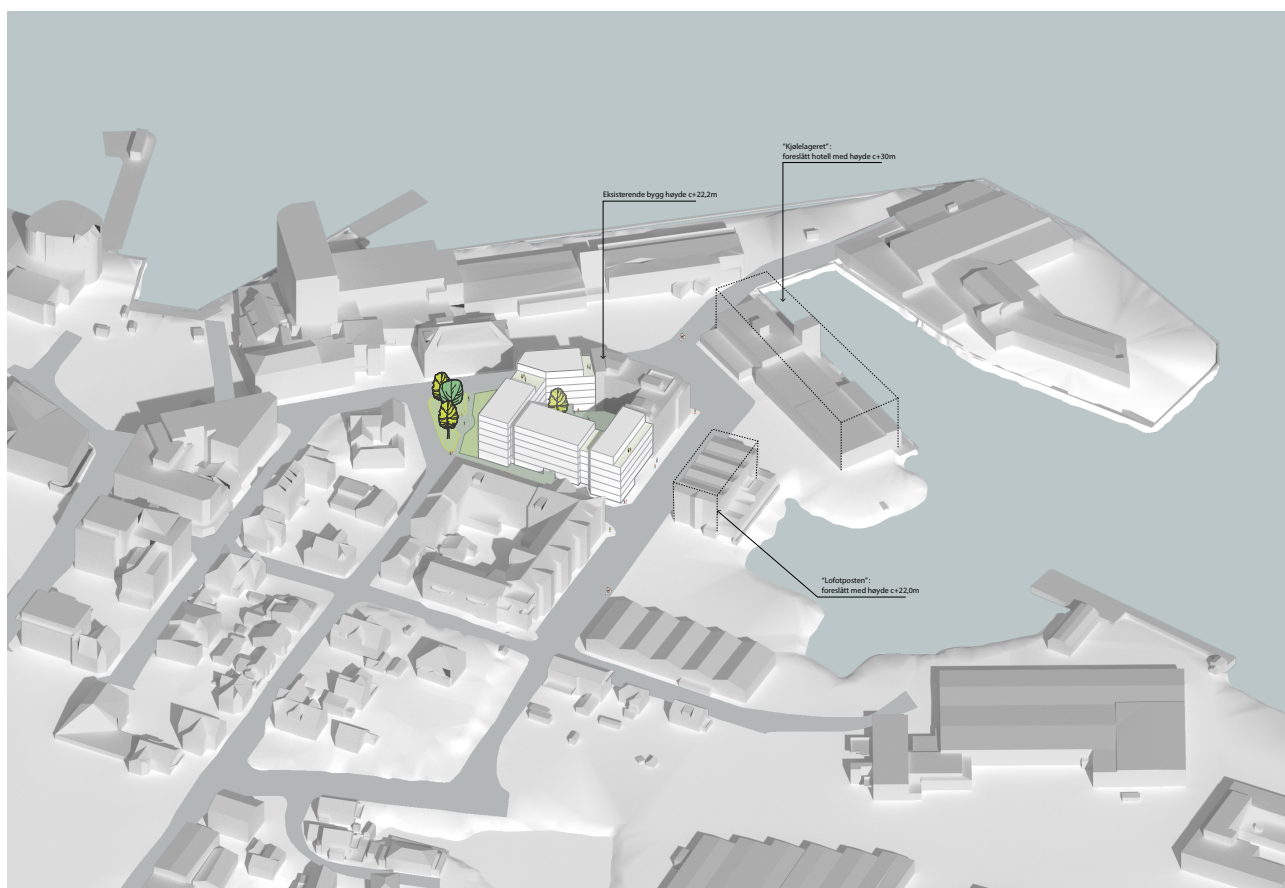
Den planlagte utviklingen av planområdet vil baseres på ønsket utvikling av sentrum i Svolvær. Planforslaget vil legge til rette for en fullførelse av kvartalstrukturen, med et samlet areal på omtrent 7250 m² BTA ekskl eksisterende bebyggelse, fotavtrykk ca 1450m². Utnyttelse av gårdsrommet vil undersøkes i det videre arbeidet, dersom det ansees hensiktsmessig og positivt, vil en mulig utnyttelse av gårdsrommet på bakkeplan utgjøre ca 680m² BTA i tillegg.

Adkomst med bil til tomt vil fortrinnsvis bli fra Sjøgata eller Fiskergata.

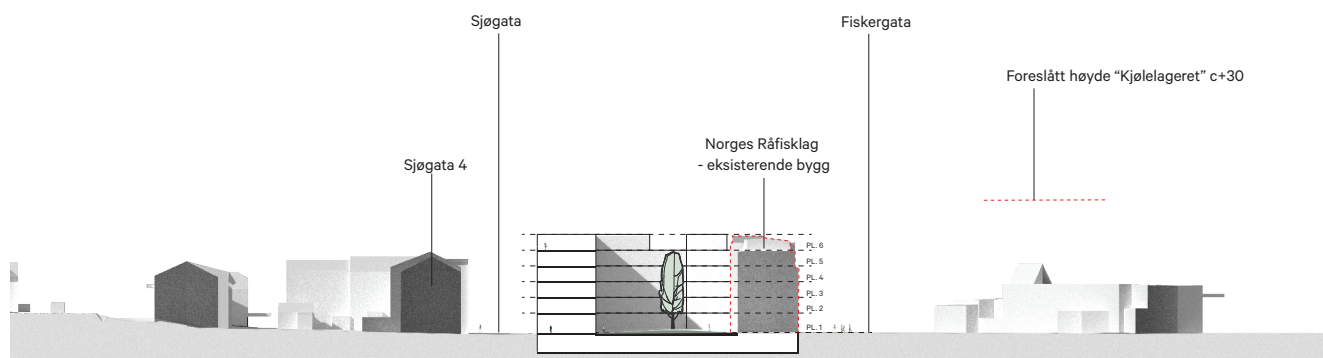
Formålet videreføres fra eksisterende detaljregulering, men utvides til kobinert formål; hotell, bevertning, næring og bolig, samt at parkeringsformål på bakkeplan utgår, og minimeres til av / påstigning. Parkering skal i hovedsak løses i kjeller.



Situasjonsplan 1:1000



Volumstudie



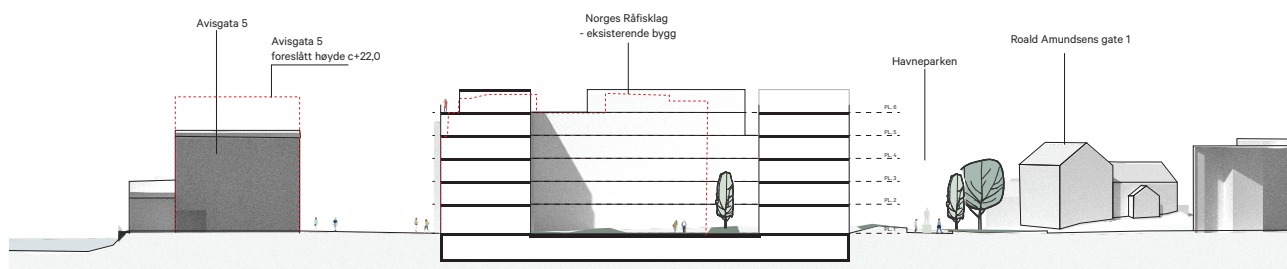
Prinsippsnitt A

E Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Plangrepets hovedfokus er å legge til rette for en bærekraftig knutepunktsutvikling, som vil aktivisere området og styrke et godt bymiljø. Det vil legges vekt på å finne en funksjonsmiks som genererer byliv og aktivitet, samtidig som det knytter omkringliggende områder tettere på.

Det vurderes et særskilt fokus på tjenesteyting og sentrumsformål, som del av en programstrategi og identitetsgivende profil for området.

Området ønskes opparbeidet med grunnlag i et høyt ambisjonsnivå knyttet til energi og miljø. Det vil i planprosessen utredes nærmere hvilke miljøkrav som skal/kan hjemles i reguleringsplanen.



Prinsippsnitt B

F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planforslaget legger opp til en større fortetting i tråd med ønsket utvikling av kollektivknutepunktet ved Rutebåtkaien. Planforslaget legger opp til en fortetting ved å bygge videre på kvartalstrukturen og dermed bidra til en tydeligere bystruktur i sentrumsområdet.

Det foreslås noe høyere bebyggelse enn hva som er lagt til grunn i gjeldende detaljregulering, i tråd med retningslinjer for fortetting og høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkt, og i tråd med den senere utviklingen av sentrumsområdene i Svolvær. Foreløpige skisser til plangrep introduserer bebyggelse på 5 til 6 etasjer. Det er en intensjon å forme bygget slik at fasadene har lengder og høyder mot gaten som er gjenkjennelig fra andre sentrumskvartaler. Dette kan gjøres ved sprang i fasaden eller oppdeling av volumet, og ved ulike gesimshøyder rundt kvartalet.

I den videre prosessen vil utformingen av gårdsrommet undersøkes. Det kan være aktuelt å heve hele eller deler av gårdsrommet for å bedre solforholdene. Men dette må veies opp mot mulig bruk og tilgjengelighet for uteområde, som kan oppfattes mer privat og mindre tilgjengelig dersom det heves 1 etasje opp.

Landskapsvirkning, og fjernvirkninger generelt vil bli utredet grundig i planforslaget.

Fylkesplanen for Nordland for 2013-2025, kap 8

Fylkesplanen trekker Svolvær frem som et av 10 regionalsentre som det skal satses på "som lokomotiver for god utvikling". Videre påpeker planen at "transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter (skal) vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse."

Vågan kommuneplan 2017-2029, Beskrivelse til arealdelen med kystsone, vedtatt 17.12.2013, revidert 20.03.2018

Kommuneplanen henviser til Byplan Svolvær som gjeldende for utvikling i Svolvær. Det arbeides for å utforme råd for en Bypolitikk basert på blant annet urbanisering og sentrumsutvikling.

Byplan for Svolvær 2012-2030- Kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 08.05.2012

Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanens arealdel del av område 1 - sentrumsbebyggelse med handel, foretninger, kontorer, næringsvirksomhet, hoteller og kulturbedrifter, samt småhusbebyggelse og leiligheter. Aktuelt planområdet er avsatt til næringsformål, offentlig park og parkering.

Overordnet er noen av punktene i byplanen spesielt interessant for planområdet:

- Det åpnes for at ny boligbebyggelse (leiligheter) kan etableres i Avisgata der innslaget av boliger allerede er stort. Boligformål på gateplan tillates ikke i sentrumskjernen eller mot havnepromenaden/offentlig tilgjengelig kai.
- Det foreslås at Lofotveien og Avisgata fram til hurtigrutekaia og hotellene/kulturhuset skal ta det meste av person- og varetransport. Sivert Nilsens gate og Avisgata blir kollektivgater som også tilrettelegges for gående og syklende.
- Viktig byutviklingstiltak er planlegging og utforming av bussterminal og trafikk-knutepunkt ved Havneterminalen. Utfordringene vil hovedsaklig være knyttet til trafiksikkerhet, tilgjengelighet, parkering, trafikkavvikling og støy.
- Parkene i sentrum har stor betydning som oppholds- og lekeområder for de som bor i og besøker byen. Innskrenking i parkareal eller bebyggelse av dette bør unngås.

Overordnet er noen av bestemmelsene i byplanen spesielt interessant for planområdet:

- 6.2 Overflatevann: For større utbyggingsprosjekt (mer enn 500 m² grunnflate), i område 1 (...) skal etablering av "grønne takflater" der overvann (...) blir redusert, vurderes.
- 9.2 Byggehøyder og utnyttelse: Den alminnelige byggehøyde skal som hovedregel ikke overstige 4 etasjer. Innenfor denne byggehøyden kan det i tillegg vurderes om man skal tillate en tilbaketrukket 5. etasje.
- 9.3 Krav til uteareal: For mer enn 4 boenheter (eller med samlet BRA større enn 400m²) skal det for hver enhet (eller per 100m² BRA) avsettes min. 40m² til uteareal, tilsvarende 20m² innenfor sentrumskjernen.
- Omformingsområde: Det legges opp til fortetting eller omforming, som ikke i like stor grad baserer seg på eksisterende struktur, men forutsetter nye strukturer tilpasset sentrumsformål og kombinerte formål. I disse sonene kan det være rom for større høyder og høyere utnyttelse forutsatt at man gjennom helhetlig planlegging finner gode, felles løsninger for adkomst, parkering og uteareal.

Kommunedelplan Svolvær 2019-2040 (id17B) - reguleringsbestemmelser:

Planen er på 2. gangshøring, 26.09.2019.

Den aktuelle tomten ligger i delområde 4 foreslått med formål Handel, service- og sentrumsområde med følgende intensjon:

- Fortetting i indre by (...). Videreføring av havnepromenaden i begge retninger fra torget. Forsterke sentrum – aktive 1. etasjer, prioritere myke trafikanter og grøntstrukturen.
- Indre by skal preges av urbanitet gjennom handel, kultur, reiseliv, tjenestetilbud og gode bokvaliteter. Det vil være viktig å sikre effektiv og god arealutnyttelse innenfor området gjennom fortetting og opparbeidelse av offentlige rom med høy kvalitet. Det er definert ulike rammer for byggehøydene for å sikre en variert og differensiert bygningstypologi. Generelt legges det til rette for en noe tettere og høyere bebyggelse i sentrum og for de sentrumsnære områdene, samtidig som karakteren til eksisterende bygningsmiljø skal bli ivaretatt.
- I sentrum skal den eksisterende kvartalsstrukturen bli opprettholdt og videreført mot Vorsetøya. De fleste kvartalene i sentrum er sammensatt av mange små enkeltbygninger, som sjeldent overskrider fasadelengder på 20 meter. Bygningsstrukturen er på grunn av dette nokså kompleks, noe som gir en visuell rikdom som bør etterstrebes ved ny utbygging.
- Havneparken er noe av det første mange besøkende får se av byen om de kommer fra Hurtigruta eller rutebuss. Parken bør derfor ha en profil som favner også de som er på kortere besøk: et sted å spise medbrakt mat, vente eller bare nyte solen.

Nyere tilstøtende planer:

Havneterminalen 2019 (id261) - reguleringsbestemmelser:

Formål: Samferdsel og teknisk infrastruktur: Veg, fortau, annen veggrunn og havn.
Reguleringsplanen omfatter opparbeidelse av fortau langs Avisgata og Fiskergata, helt inn til Norges Råfisklag-bygget. Deler av reguleringen omfatter gnr/bnr 18/1985, som også er innen foreslått avgrensning for dette planinitiativet.

Kjølelageret 2016 (id241) - reguleringsbestemmelser:

Formål: Kobinert formål bolig / forretning / kontor/tjenesteyting
MUA: Minimum 20 m2 MUA pr boenhet.
Høyder: 5 etasjer med tilbaketrukket 6 etg, maksimal kotehøyde c+21,0 / 24,0 (NGO).
Utnyttelse: Maksimalt bebygd areal (BRA) er 320% .

Havnekvartalet 2014 (id229) - reguleringsbestemmelser:

Formål: Kobinert formål bolig / forretning / kontor
MUA: Minimum 20 m2 MUA pr boenhet / 100m2 BRA for mer enn 4 boenheter.
Høyder: 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etg, maksimal kotehøyde c+21,0 (NGO).
Utnyttelse: Maksimalt bebygd areal (BRA) er 180 % og 230%.

Havlykvartalet 2008 (id2D) - reguleringsbestemmelser:

Formål: Kobinert formål bolig / forretning / kontor og Kombinert formål bolig / hotell / bevertning.
MUA: Minimum 17,5 m2 MUA pr boenhet
Høyder: Maksimalt mønehøyde skal ikke overstige 19,7 m målt fra planert terreng.
Bygningen skal ha saltak med takvinkel.
Utnyttelse: Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100 %.

Kulturhuskvartalet 2006 (id17B) - reguleringsbestemmelser:

Formål: Kobinert formål
Høyder: Maksimalt 36m (NGO).
Utnyttelse: Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100% .

Pågående planer på nabotomter:

Avisgata 5 (id259) - planforslag:

Planen er på 2. gangshøring.
Formål: Kobinert formål bolig / forretning / kontor og bevertning.
Høyder: Eksisterende bygning skal totalrenoveres og bygges på med en 5. etg. "I planforslaget som foreligger er det foreslått en hel 5.etasje. Det er ikke gjort noen oppdatert sol- /skyggediagram for en hel 5 etasje. Retningslinjene til vedtatt kommunedelplan for Svolvær (2012) anbefaler at det ikke bør tillates byggehøyder som overstiger 4 etasjer i området.
Utnyttelse: Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100 %.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Andelen av prosjektet som settes av til boligformål vil påvirke krav om uteopphold. For boliger gjelder: *For mer enn 4 boenheter (eller med samlet BRA større enn 400m²) skal det for hver enhet (eller per 100m² BRA) avsettes min. 40m² til uteareal, tilsvarende 20m² innenfor sentrumskjernen.* Foreslått fullføring av kvartalet vil minske arealet i Havneparken, som ansees som et viktig møte med byen for besøkende fra rutebåt eller -bil. En oppgradering av parken vil derfor være nødvendig for å sikre et godt oppholdssted, selv med mindre areal. Løsningen med et lukket kvartal vil gi et gårdsrom med potensiale til å bli et godt oppholdssted i le for vind. Kvartalets bygningsmasse må formes slik at det ikke skaper unødvendig skygge, i gårdsrommet eller i Havneparken.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Planforslaget ønsker å videreføre parkeringsformålet inkl. omfang parkeringsplasser som er regulert inn i gjeldende regulering. Andelen parkeringsplasser påvirkes av fordeling av formål, men planforslaget ønsker å plassere all parkering i kjeller. Sykkelparkering ønskes løst primært i kjeller, men noen plasser bør sikres på gateplan for gjester og kortere opphold.



Oversikt planer i nærområdet.

H Berørte interesser av planinitiativet

Foreslått planavgrensning berører følgende tomteeier direkte:

18/1766, 18/1675 og 18/1608 84 Vågan kommune

Naboeiendommer som berøres som nærmeste direkte nabo til planområdet:

18/202 Avisgata 10 - 18/789 Sjøgata 2 og 4 - 18/1046 Avisgata 4 - 18/531 Avisgata 1 - 18/38 Roald Amundsens gate 1 og 18/94 O.J. Kaarbøs gate 4

I Samfunnssikkerhet

Plangrepet, og ønskede tiltak innenfor planavgrensningen medfører ingen spesifikke konsekvenser for samfunnssikkerhet som avviker fra andre fortetnings- og utviklingsprosjekter i tettbygde strøk.

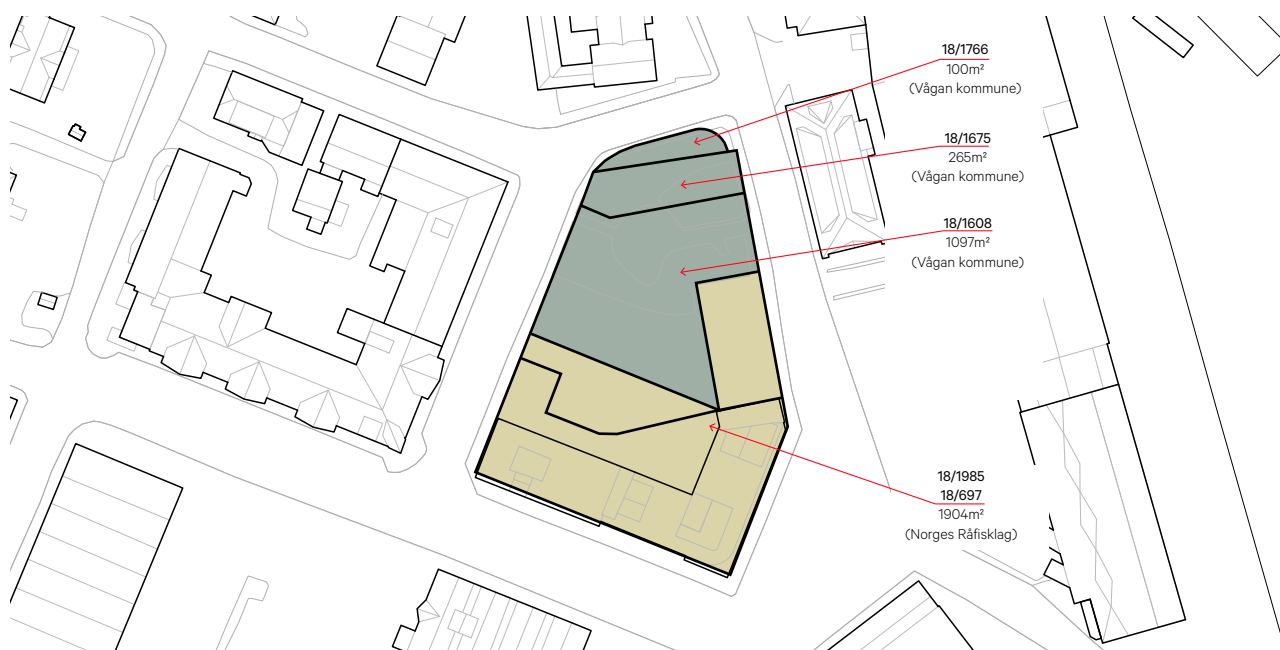
J Samarbeid og medvirkning

Det legges opp til åpent informasjonsmøte for naboer og andre interesserte, umiddelbart etter varsling av planoppstart, med oppfordring til å spille inn til planprosessen. Det vil avholdes samrådsmøter med Vågan Kommune v/ Planavdelingen i løpet av fasen mellom varsling av planoppstart og innsending av planforslag til 1. gangsbehandling og høring. Det vil i tillegg legges til rette for jevnlig dialog med kommunen.

K Vurdering av behov for konsekvensutredninger

I en vanlig detaljreguleringsprosess kreves det som del av planbeskrivelsen grundige vurderinger av og redegjørelser for konsekvenser av planforslaget for alle relevante tema, uavhengig av om et planforslag utløser krav om konsekvensutredning. I planbeskrivelsen vil dermed aktuelle virkninger og konsekvenser, herunder konsekvenser av høy tetthet og foreslåtte høyder, avdekkes og belyses som en videre og mer utdypende oppfølging av kommunedelplanens vurderinger.

Etter vår vurdering er plangrepet en direkte videreutvikling av føringer gitt i overordnet plan. Vår vurdering er derfor at planinitiativet ikke utløser krav om konsekvensutredning.



Oversikt eierforhold

**oslo.
works**

www.oslo.works
marte@oslo.works