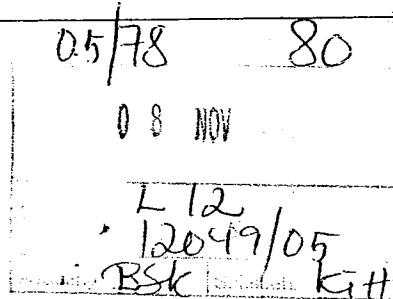




Hammerfest kommune  
Postboks 1224 K  
9616 HAMMERFEST



## Uttalelse til reguleringsplan for Findusområdet - gnr 23 og 24- Hammerfest kommune

### Bakgrunn

Vi viser til kommunens forslag til reguleringsplan som ligger ute til offentlig ettersyn med frist til 28. oktober. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av b.l.a. kulturhus, hotell, forretnings- og boligbebyggelse med parkering, cruisekai og kaipromenade.

*Findusområdet* er i dag kondemnert og ligger "klar" for utbygging. Planforslaget legger til rette for løsninger på flere viktige problemstillinger knyttet til Hammerfest by; forholdet til gjenreisningsbebyggelsen og dens -miljø, behovet for parkering og boliger, behovet for å beholde kontakten med sjøen, klimatilpasninger m.m.

Vi synes planen presenterer et interessant grep for utviklingen av sentrumsområdet, men vi synes ikke at kommunen har kommet helt i "havn" med grepet.

### Vurdering

#### Generelt

Planforslaget er noe av det største tettstedsrelaterte utbyggingsprosjektet som er presentert i Finnmark (49400 m<sup>2</sup> T-BRA). Med de kvalitetene og de mulighetene Hammerfest by har, er dette en positivt trekk i seg selv og med riktig utforming og valg av planløsning kan dette være et glimrende bidrag til bybildet. Dette er eksempel på en fortetting av byen gjennom *transformasjon*, noe som er krevende da dette krever en balanse mellom eksisterende bebyggelse med dens struktur og formspråk samtidig som en setter opp noe nytt som bør tilføre byen noe positivt.

#### Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble varslet den 4. februar 2005. Videre ble planen lagt ut til offentlig ettersyn den 21. september 2005. Vi synes det ville vært bedre om Hammerfest kommune involverte oss aktivt i prosessen i og med at gjenreisningsbebyggelsen er et sentralt hensyn. Det er uheldig at vi ikke får noe mer konkret og helhetlig å forholde oss til før dette stadiet av

prosessen; å vurdere en plan av et slikt innhold og omfang er svært krevende og vi mener bestemt at det ville ha vært en fordel at planen hadde blitt sendt ut på forhåndshøring.

Vi synes likevel det virker som kommunen har lagt ned mye arbeid i å kommunisere planen ovenfor innbyggere, høringsparter og beslutningstakere gjennom bruk av terrengmodell, illustrasjoner og planbeskrivelse. Dette er svært viktig i en plan som har så mye å si for Hammerfest by.

Vi savner imidlertid et lengdesnitt for bedre å kunne vurdere dimensjoner på utomhusområder i forhold til bygninger.

### Planutkastet – valg av planløsning

Vi synes at plasseringa av AKS er veldig positivt. Det samme er at kommunen har valgt å orientere den fysiske utviklinga mot sjøen/havna og de kvalitetene som ligger der. Vi synes at valg av en havnepromenade kan løfte byen både som attraksjon og bedre både trivsel og tilgjengelighet.

Allmenningen fra kai mot Strandgata og opp Ballastbakken knytter området til eksisterende bygningsstruktur og organiserer de nye kvartalene i et forståelig grep. Dette skaper mulighet for å markere hjørnebygg mot kai i kvartal 3. Tilrettelegging for parkering løser også et stort behov og problem som byen har i dag.

Oppbyggingen av en langsgående bebyggelse mot Strandgata og lameller mot sjøen er et mønster som tar utgangspunkt i stedets opprinnelig gjenreisningsbebyggelse. En svært høy utnyttelse fører imidlertid til løsninger som blant annet vil gi en bebyggelse som skiller seg vesentlig fra dagens bygninger og bymiljø. De fleste av lamellblokkene er lagt bare en etasje høyere enn den langsgående bebyggelsen.

Et trekk ved gjenreisningsarkitekturen er lave langsgående bygg, gjerne bare en til to etasjer høye og tverrstilte lameller som kan markere seg som noe høyere. Forslaget til regulering vil løfte fasadelivet og skape ubalanse mellom veggene i dagens gaterom. En forskjell i høyde og takform, saltak på lameller og flatetak på langsgående bebyggelse, som er synlig fra gatenivå, vil tilføre et karakteristisk gjenreisnings trekk og gi bedre lysforhold inn i Strandgata.

Siktlinjene, passasjene som opprettes internt i kvartalene, vil gi noe lys og utsikt fra Strandgata, men vil være lite brukbare arealer. Muligheten av å senke høyden på langsgående bebyggelse bør vurderes opp mot effekten av disse passasjene.

De felles utvendige oppholdsrommene i kvartalene har lite tilfredstillende lysforhold og risikerer ikke å bli tatt i bruk av stedets fremtidige beboere. Dette kan rettes på ved en omarbeiding av bygningsmassen.

Vi foreslår at mellombygget i kvartal 2. og 3. fjernes for å opprette et større og lysere gårdsrom. Noe av arealene som faller bort kan kompenseres ved å øke bredden på lameller og langsgående bebyggelse, kombinert med variasjoner i fasadelivet, slik at en oppnår tjenelige bredder for planlegging av leiligheter.

Alle leiligheter må sikres sunne og gode lysforhold jmf. § 2.1.8, § 2.1.11 må ikke strykes.

Utforming av fasader bør ha en bevist holdning til gjenreisningsarkitekturens formspråk. En knapp detaljering med utgangspunkt i et modernistisk formspråk bør legges som grunn for detaljprosjekteringen.

Vi synes det blir feil å omdefinere et kjent mål for utnyttelse, TU, for å tilpasse det og prøve å redusere en fra før svært høy utnyttelse. Forslag til endring av § 1.1.2:

*Tillatt tomteutnyttelse (%-TU) er gitt i plankartet. Tomteutnyttelse og tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes i henhold til teknisk forskrift/Norsk Standard.*

#### Dokumentasjon:

Det må stilles presise krav om dokumentasjon av estetikk og byggeskikk. Utbygger må dokumenter valg av fasadeløsninger. Forslag til endring av § 1.6.1, underpunkt 4:

○ *Estetisk redegjørelse som inneholder begrunnelse for valg av utforming. Valgte fasadeløsninger og takform skal dokumenteres og begrunnes ved sammenlignende analyser mellom ny og opprinnelige løsninger fra gjenreisningsformspråk for vindus/dør utforming, fasadefelt, detaljering av overganger mellom tak og vegg og andre synlige deler av bygningens eksteriør.*

Jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen stilles det b.l.a. følgende krav til fysisk utforming:

- arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
  - er store nok og egner seg for lek og opphold
  - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
  - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

#### Konklusjon

På bakgrunn av overnevnte forhold ønsker fylkesrådmannen at kommunen reduserer høydene på de langsgående bygningene langs Strandgata med en etasje. Dette vil sikre bedre lysforhold i Strandgata og sikre et mer helhetlig preg i den langsgående bebyggelsen. For å kompensere for tapt T-BRA kan gjerne åpningene mellom bygningene tettes igjen helt, der adkomst sikres gjennom et portrom.

Vi synes kommunen bør vurdere å fjerne et bygg per kvartal for å få til funksjonelle uteareal som er egnet for opphold og aktivitet. Dette kan kompenseres ved å øke bredden på lamellene. En økning av bredden på lamellene vil dessuten kunne føre til mer funksjonelle leiligheter. Den svært høye utnyttingsgraden fører også til at det blir liten plass til funksjonelle utearealer. Å kompensere med bruk av takterasser synes ikke vi er noen god ide.

En forskjell i høyde og takform, saltak på lameller og flatetak på langsgående bebyggelse, som er synlig fra gatenivå, vil tilføre et karakteristisk gjenreisnings trekk og gi bedre lysforhold inn i Strandgata. Utforming av fasader bør ha en bevist holdning til gjenreisningsarkitekturens formspråk. En knapp detaljering med utgangspunkt i et modernistisk formspråk bør legges som grunn for detaljprosjekteringen.


Det må stilles presise krav om dokumentasjon av estetikk og byggeskikk. Utbygger må dokumenter valg av fasadeløsninger. Forslag til endring av § 1.6.1, underpunkt 4:

*Estetisk redegjørelse som inneholder begrunnelse for valg av utforming. Valgte fasadeløsninger og takform skal dokumenteres og begrunnes ved sammenlignende analyser mellom ny og opprinnelige løsninger fra gjenreisningsformspråk for vindus/dør utforming, fasadefelt, detaljering av overganger mellom tak og vegg og andre synlige deler av bygningens eksteriør.*

Med hilsen



kst. areal- og kulturvernsjef



Roy Åge Jensen Ugseth  
Arealplanveileder

Kopi:

Sametinget, miljø- og kulturvern avdelingen, Finnmark, 9820 Varangerbotn.  
Fylkesmannen i Finnmark, miljøvern avdelinga Statens hus, 9815 Vadsø.  
Husbanken, regionkontor Hammerfest