

Hammerfest kommune  
Planavdelingen

Leknes, 14.09.23

## Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte

MWA AS fremmer med dette et planinitiativ på oppdrag fra Arctic Sea Hotel & Apartments AS (forslagsstiller) om detaljregulering for Arctic Sea Hotel fase 2.

### Bakgrunn for planarbeidet

Arctic Sea Hotel & Apartments AS drives per i dag på 2 eiendommer i Rossmollgata, 21/682 og 21/843, som inngår i detaljregulering for Hammerfest Rorbuer vedtatt 17.09.20. Arctic Sea Hotel & Apartments ervervet naboeiendommen 21/844 i 2022 med tanke på å utvide hotellvirksomheten. Selskapet har også ervervet bolighuset bak hotellet, Rossmollgata 43, men denne tomten inngår foreløpig ikke i utviklingsplanene.



Oversiktskart som viser eiendommene til Arctic Sea Hotel & Apartments AS

### Formål med planarbeidet

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for utvidelse av Arctic Sea Hotel & Apartments på eiendommen 21/844 og på tilleggende areal i sjø. Hotellet opplever høy aktivitet og har behov for flere rom. Selskapet ønsker også å utvide tilbudet med konferanselokale/utleielokale. Det er i tillegg etterspørsel etter kontorlokaler i området, og det er derfor ønskelig å tilrettelegge for noe kontorutleie. Aktuelle formål i planen vil være fritids- og turistformål og næringsbebyggelse (hotell/bevertning), samt kontor.

### Forslag til planavgrensning

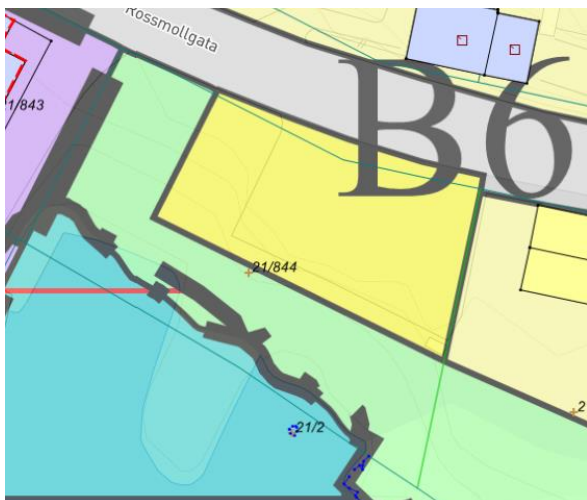


Forslag til planavgrensning vist med stiplet linje

Foreslått planavgrensning følger Rossmollgata i nord, plangrensen for detaljregulering for Hammerfest Rorbuer i vest, eiendomsgrensen i øst og kanten på eksisterende utfylling i sør.

Den nye detaljreguleringen for Arctic Sea Hotel fase 2 vil oppheve deler av detaljregulering for Rossmollbukta Marina.

## Planstatus



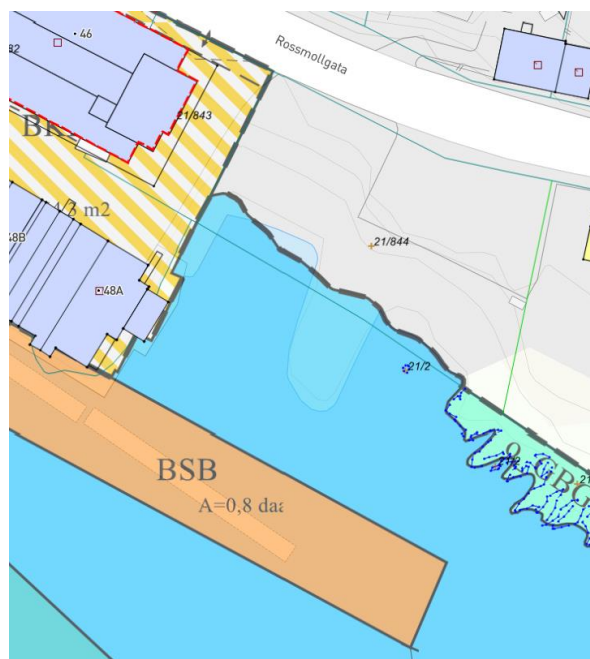
Planstatus for eiendom 21/844 i kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord

Arealet i sjø i forlengelse av eiendommen 21/844 inngår i detaljregulering for Rossmollbukta Marina vedtatt 08.06.23. Arealet har formål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» og underformål «ferdsel».

Kommunen forsøkte i denne planen å tilrettelegge for utfylling i sjø med tanke på utvidelse av Arctic Sea Hotel & Apartments, men tok det ut av planforslaget pga. manglende utredning/medvirkning. Det ble besluttet at utfylling i sjø må avklares gjennom egen detaljregulering på et senere tidspunkt.

Eiendommen 21/844 er ikke regulert per i dag, og er avsatt delvis til boligformål og delvis til grønstruktur i gjeldende kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord. Kommunedelplanen er under revisjon, og kommunen er positiv til å endre planformålet til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse.

Arctic Sea Hotel & Apartments AS har søkt om dispensasjon fra arealformålet for å kunne benytte eiendommen 21/844 til parkering i påvente av revidert kommunedelplan/ny detaljregulering.

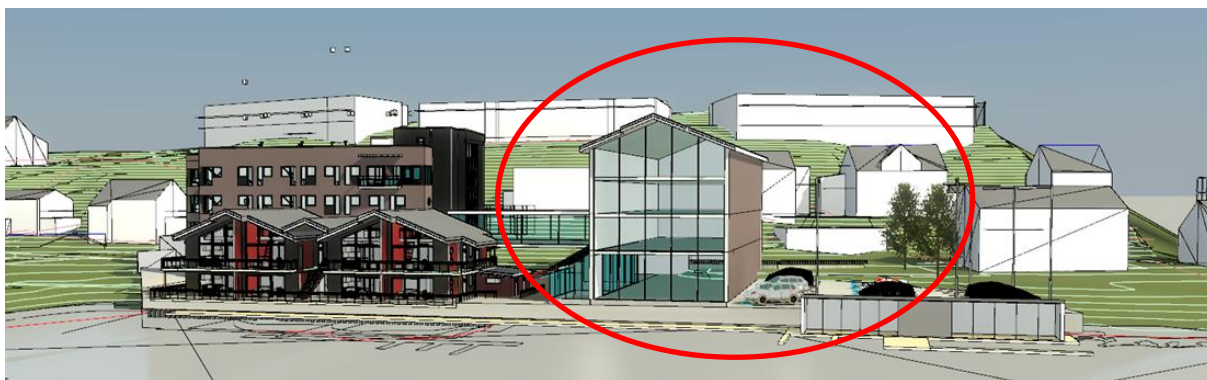


Planstatus for arealet i sjø i detaljregulering for Rossmollbukta Marina

### Planlagt bebyggelse og tiltak

Området er ubebygget per i dag. Dagens landareal skal forlenges med utfylling i sjø. Det planlegges et nytt bygg som skal romme konferanselokale, kontorer, hotellrom og andre nødvendige fasiliteter. Byggets volum og utforming er ikke endelig fastsatt og vil være en del av konseptutviklingen i planforslaget. Foreløpig planlegges det at bygget skal ha høyde ca. tilsvarende det eksisterende hotellbygget og plasseres vinkelrett mot sjø. Foreløpig konsept innebærer også sammenkobling mellom eksisterende og nytt hotellbygg for å sikre god funksjonalitet og komfort. Det kan i tillegg vurderes flere rorbuer tilsvarende de som finnes på området i dag. Området vil ellers bli benyttet til interne vegger, parkering og grøntområder. Det skal tilrettelegges for flere parkeringsplasser som vil forbedre dagens situasjon mht. trafikkmønster og parkering.

Forslagsstiller har fokus på å minimere ulemper for omgivelsene gjennom utforming og plassering av bebyggelse. Det legges også vekt på at området skal fremstå som helhetlig og attraktivt.



Foreløpig skisse av ny bebyggelse sett fra Kransvikveien, ny bebyggelse markert med rød sirkel



Foreløpig skisse av ny bebyggelse sett fra nordøst, ny bebyggelse markert med rød sirkel



Forslag til grønn forbindelse mellom Rossmollgata og strandsonen

Forbindelsen mellom Rossmollgata og strandsonen som ligger som premiss i gjeldende kommunedelplan foreslås flyttet mot naboeiendommen 21/275. Dette vil sikre tilgang til sjø og vil samtidig fungere som et skille mellom næring og bolig. Forbindelsen vil naturlig knytte seg til fortauet på sørsiden av Rossmollgata som opphører etter Rossmollgata 40. Det foreslås at forbindelsen opparbeides med jevnt fall mot sjøen og bredde på 5 meter.

### Vurdering ift. KU forskriften

Planen omfattes ikke av KU forskriftens § 6 «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding».

Det er mulig at planen omfattes av §8 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» siden tiltaket kan tolkes å falle under vedlegg II, punkt 11 j) «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål». Planer som faller inn under §8 skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter §10.

Det vurderes at planen ikke vil komme i konflikt med vurderingskriteriene i KU forskriftens §10. Tiltaket vil selvsagt ha virkninger for miljø og samfunn lokalt, men graden av virkningene vurderes ikke som vesentlig. Tiltakets virkninger skal vurderes i planbeskrivelsen.

Det vurderes at planen ikke omfattes av forskriften om konsekvensutredning.

### Tiltakets virkninger

Tiltaket vil ha både positive og negative virkninger, og disse skal belyses og vurderes i planbeskrivelsen. Følgende temaer vurderes som relevante for tiltaket:

- **Byutvikling og næringsutvikling.** Tiltaket vil styrke dagens hotelltilbud som retter seg spesielt mot det nye sykehuset som ligger like ved og har stort behov for pasientrom, kontorer og konferanserom. Det er mangel på større konferanselokaler i Hammerfest. Tiltaket vil styrke byens kapasitet mht. kurs, konferanser og andre større arrangementer. Tiltaket vil også styrke byens tilbud innen turisme. Utvidelse av hotellet innebærer også flere arbeidsplasser.
- **Lokale virkninger fra bygg og anlegg.** Tiltaket vil ha virkninger lokalt mht. utsikt, byggeskikk og tilgjengelighet som må vurderes.

- **Trafikkforhold.** Trafikkmengder og trafikkmønster må vurderes nærmere for å minimere belastning på Rossmollgata.
- **Verdensarv.** Tiltaket befinner seg ca. 320 m fra Meridianstøtten som representerer verdensarven Struves meridianbue. Tiltaket ligger bak Meridianstøtten og har ingen virkning på siktlinjene mot Håja, Tyven og Seilandstuva. Tiltakets virkning på verdensarven må allikevel vurderes pga. fysisk nærhet til Meridianstøtten.
- **Samfunnssikkerhet.** Aktuelle tema som må vurderes i planarbeidet er havnivåstigning/stormflo, geoteknikk, forurensning i sjø og turbulensvurderinger mht. Hammerfest flyplass. Nødvendige undersøkelser skal gjøres ifm. planarbeidet.

### Medvirkning

Det vurderes at planen ikke krever særskilt opplegg for medvirkning utover lovpålagt varsel av naboer og berørte sektormyndigheter ifm. oppstart og offentlig ettersyn. Dette kan avklares nærmere på oppstartsmøte.

Det kan også nevnes at forslagsstiller har fortløpende dialog med naboene i Rossmollgata og har så langt mottatt kun positive tilbakemeldinger.

### Forespørsel om oppstartsmøte

Vi ber om oppstartsmøte med kommunens planavdeling på bakgrunn av planinitiativet som beskrevet ovenfor.

Med vennlig hilsen,  
For MWA AS



Maria Wirkola  
Daglig leder