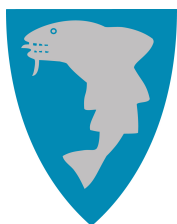
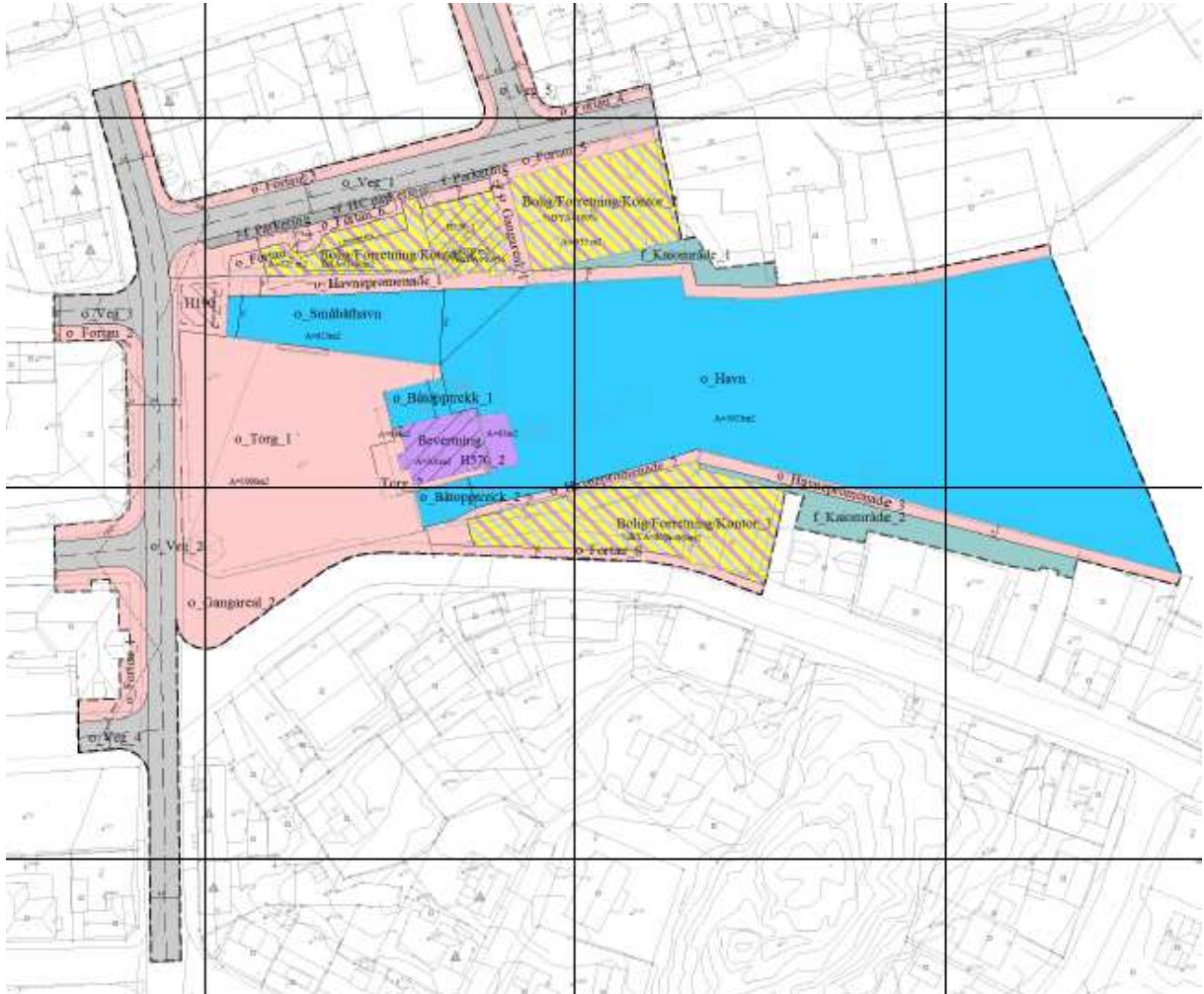


# PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR KABELVÅG TORG PLAN NR. 245

Dato: 27.03.2017



VÅGAN KOMMUNE

# INNHALDSFORTEGNELSE

## Innholdsfortegnelse

1. SAMMENDRAG.....	2
2. NØKKELOPPLYSNINGER .....	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	3
4. PLANPROSESSEN.....	4
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER .....	4
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	8
7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSTUTREDNINGER.....	13
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	14
Ny bebyggelse nord for kanalen - Canningen/Kolflaathbrygga.....	14
Endring av reguleringsformål - Snekkerifabrikken.....	17
Kaipromenade .....	17
Utvidelse av Prestengbrygga .....	18
Kaiveiens løp.....	18
9.    KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	22
Ny bebyggelse nord for kanalen - Canningen/Kolflaathbrygga.....	22
Endring av reguleringsformål - Snekkerifabrikken.....	22
Kaipromenade .....	22
Utvidelse av Prestengbrygga .....	23
Kaiveiens løp.....	23
10.  UTTALELSER OG MERKNADER .....	25
11.  FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR .....	30

## 1. SAMMENDRAG

Planområdet er ca 16 dekar og er i tråd med overordnet plan.

Dermed vurderes ikke planforslaget få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I hovedsak skal følgende vurderes:

- Ny bebyggelse på nordsida av kanalen for Kolflaathbrygga/Canningen (gnr 13 bnr 14, 24 og 25 ) slik at det kan bygges nye bygg til bolig/kontor/forretning samtidig som Kolflaathbryggas fasade mot torget bevares. Den nye bebyggelsen foreslås med varierende høyde fra 3 til 6 etasjer.
- Muliggjøre et mindre påbygg på Prestengbrygga.
- Endring av Kaiveiens løp gjennom torgområdet og endret utforming av fortau og gatetun i tilknytning til Kaiveien – tatt ut av planforslaget.
- Endre reguleringsformål for Snekkerifabrikken til dagens bruk.
- Vurdering av eksisterende kai/havnepromenade.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	
Gårdsnr./bruksnr.	Gbn 12/1, 12/1/365, 12/151, 172, 193, 222, 246 og Gbn 13/1, 5, 14, 21, 23, 24, 25, 33, 43, 151
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommunedelplan)	Området er detaljregulert med Kabelvåg torg del 2, planid. 46D samt Kabelvåg sentrum, planid. 46.

Forslagsstiller	Vågan kommune
Grunneiere	flere
Plankonsulent	Vågan kommune

Nytt hovedformål	Torg, trafikkareal, Bolig/forretning/kontor og havnepromenade
Planområdes areal i daa	16
Antall nye boenheter/nytt næringsareal (T-BRA)	17 nye boenheter, < 1 daa næringsareal
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Kabelvåg er preget av småhusbebyggelse og privat forslag for Canningen brygge er vesentlig høyere en gjeldende reguleringsplan. Bygningsmassen ved Kabelvåg torg er utsatt for stormflo. Kvalitet på parkering og utemiljø ved ny bebyggelse. Endringer på trafikale forhold.
Foreligger det varsel om innsigelse (ja/nei)	
Konsekvensutredningsplikt (ja/nei)	nei

Kunngjøring oppstart (dato)	Sommer 2014, nytt oppstartsvarslet 24 juni 2016.
Fullstendig planforslag mottatt (dato)	-
Informasjonsmøte avholdt (ja/nei, dato)	Ja, 20.04.2016, 12.05.2016,

## 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Vågan kommune fremmer et planforslag for området ved Kabelvåg torg. Planforslaget vurderer trafikkkløsnings, kaipromenade og privat ønske om ny bebyggelse og endret bruk for eksisterende. I planforslag er også endret formål for eksisterende bebyggelse fremmet.

Det ble vedtatt bygge- og delingsforbud for eiendommene Gbn13/14, 13/24, 13/25 på nordsiden av kanalen i forbindelse med at det ble søkt om rivning av Kolflaath-brygga på Gbn 13/14 fra Canningen Brygge AS i 2012. Vedtaket NPU-029/12 forutsatte at det skal utarbeides en ny reguleringsplan for området. Planforslaget vurderer:

- Ny bebyggelse nord for kanalen og endret bruk for Kolflaathbrygga.
- Endring av reguleringsformål for Snekkerifabrikken til faktisk og godkjent bruk.
- Videreføring av kaipromenade.
- Utvidelse av Prestengbrygga for å muliggjøre påbygg av et funksjonelt kjøkken.

- Endring av Kaiveiens løp, Galleri Lille Kabelvåg har fremmet ønske til hovedutvalget for Næring, plan og utvikling.

I forbindelse med Canningen Brygge AS sine ønsker om ny bebyggelse på nordsiden av kanalen gjennomførte næringsforeningen Kabelvågkompaniet et prosjektarbeid for å se på mulighetene for nybygg samtidig som Kolflaathbrygga ble bevart. Vindveggen arkitekter AS ble engasjert for å utarbeide et skisseprosjekt, og både kommunen og Nordland fylkeskommune v/kulturminner deltok i prosjektgruppa sammen med Kabelvågkompaniet og tiltakshaver.

Foreslått endring av Kaiveiens løp ble tatt ut etter 1. gangsbehandling. Planområdet er deretter gjort mindre og vil ikke erstatte Reguleringsplan for Kabelvåg sentrum, del 1, galleri - planid 46C.

#### *Intensjon med planforslaget*

Planforslaget skal legge til rette for positiv utvikling i tråd med kommunedelplanens målsetting om å ta utgangspunkt i stedets egenart og historie. Avklare trafikkavviklingen rundt torget, etablere havnepromenade, bevare identitetsskapende bygningsmasse og åpne for nye boligenheter i Kabelvåg sentrum.

## 4. PLANPROSESSEN

Planarbeidet har blitt kunngjort tre ganger, først sommer 2014 og deretter 24 februar og endelig 24 juni 2016.

Planforslaget vurderes til å være i tråd med overordnet plan og derfor ikke KU-pliktig.

## 5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Planforslaget vurderes i forhold til overordnede planer og vedtatte reguleringsplaner.

#### *Fylkesplan for Nordland 2013-2025*

Fylkesplan er en regional plan som fremmer en bærekraftig utvikling med livskraftige lokalsamfunn og regioner. Sentralt for utviklingen er fokus på sentra med regionale funksjoner der Svolvær er et av flere sentra i fylket. Kabelvåg er vesentlig for utviklingen av bo- og arbeidsmarkedsregionen i tilknytning til Svolvær. Mål for arealforvaltningen er at utbygging av boliger og arbeidsplasser skal skje med hjelp av fortetting og denne skal være av kvalitet, særskilt med hensyn til trafikkikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter. I forhold til klimatilpasning er det viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.

#### *Kommunedelplan for Kabelvåg*

Kommunedelplan er vedtatt 1993. Målsettingen med kommunedelplanen er å utefra stedets historie og egenart videreutvikle stedet på en måte som betyr styrking og positiv utvikling av stedet og omegn i seg selv og av hele kommunen. Kabelvåg må utvikles utefra sin historie og egenart å ikke til et «mini-Svolvær» så som det er skrevet i kommunedelplan at tendensen vær frem til at den ble vedtatt.

Hovedtrekkene i planen for arealdisponering i sentrumsområdet er at den gamle gate- og kvartalsstrukturen opprettholdes, torvområdet opprustes og kontakten mellom sentrum og havnen forbedres. Det må tilrettelegges for funksjonelle boliger i sentrum og tilrettelegges for utvikling av tradisjonell næring sammen med nyetableringer. Sentralt for torvområdet er å gjenopprette kontakten mellom torvområdet og havna og oppføre nybygg på nordsiden av «kanalen». Det er også satt lys på behov for opplevelser ved torget, miljøtiltak med lekeutstyr, tilrettelegging for torvsalg og direktesalg av fiskeprodukter fra båt og strukturere parkering i området, se figur 1 for arealdisponering i kommunedelplan.

Boliger i sentrum ses som viktige både for å skape liv i området, spesielt etter forretningsstengt tid, og for å oppfylle spesielle gruppers ønske om og behov for å bo sentralt. Primært bør det satses på mindre leiligheter. Arkitektur er et viktig tema for vurderinger i kommunedelplanen å videreføring av bygningsmiljøet er en viktig forutsetning for å bevare Kabelvågs kulturhistoriske plass som kystby i Nord-Norge. Det har funnets en sterk lokal forankring i denne forutsetning og preger «Reguleringsplan for Kabelvåg sentrum».

Gatenettet i sentrum vurderes i kommunedelplan å være av god bredde for å avvikle trafikken. Aktuelle problemstillinger den gangen var å legge til rette for et bilfritt torv samt å utarbeide en strategi for parkeringsløsninger i forhold til andre målsettinger for sentrumsutformingen. Eksisterende trær og annen beplantning i parker og ellers i sentrum søkes bevart og supplert. Kommunedelplan legger opp til beplantning langs Torvgata fra torvet til «Fengselsparken». Torvet og andre «plasser» ses som en viktig del av Kabelvågs «ansikt», og det er av stor betydning at disse holder høyt kvalitativt nivå.

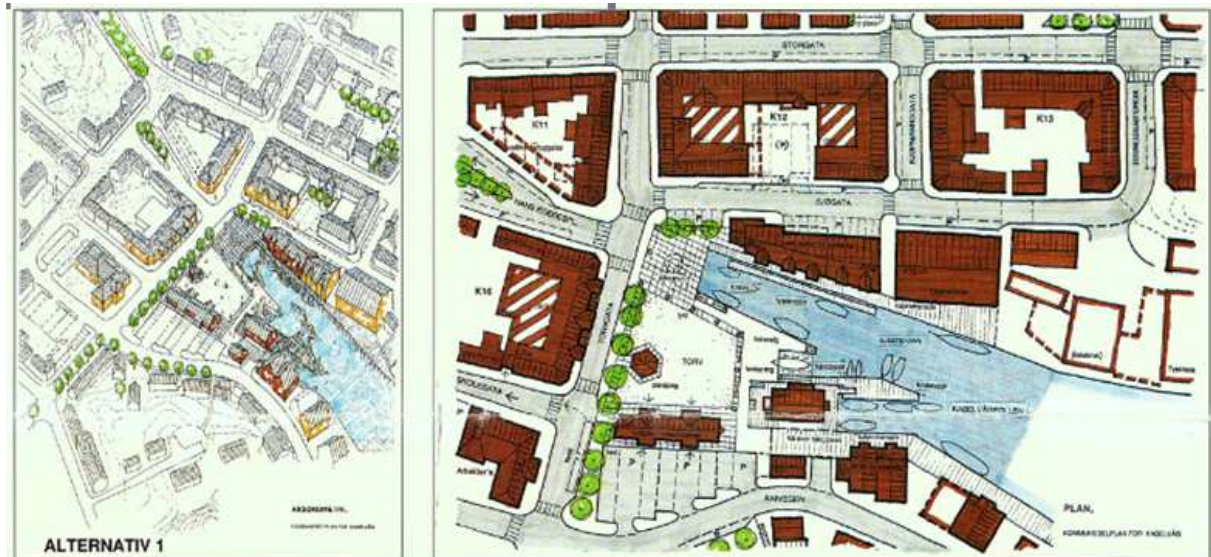


Figur 1 - Utsnitt fra Kommunedelplan for Kabelvåg, vedtatt 1993.

Overordnede arkitektoniske prinsipper som gjelder for Kabelvåg sentrum utgår fra at den gamle sentrums- og havnebebyggelsen er et grunnleggende karaktertrekk ved Kabelvåg som

synliggjør stedets historie. Både kvartalsstruktur og enkeltbygninger, spesielt i sentrum, skal det gamle byggeskikken følges i samsvar med «reguleringsplan for Kabelvåg sentrum».

Kommunedelplan legger også vekt ved offentlig debatt om stedsutforming da utvikling av stedet har grunnleggende lokal offentlig interesse. Det bør tas initiativ til bred offentlig debatt før prosjekter blir endelig behandlet. Kommunedelplanen gir alternative forslag til utforming rundt torget og mest relevant for dagens situasjon illustreres i figur 2.



Figur 2 - Kommunedelplan for Kabelvåg, prinsippforslag for utforming

#### *Reguleringsplan for Kabelvåg sentrum, planid.46*

Denne reguleringsplan er vedtatt 1987 er delvis erstattet av reguleringsplan for Kabelvåg torg, del 2. Aktuelle deler av planområdet som omfattes av reguleringsplan for Kabelvåg sentrum foreslås til havnpromenade, Gbn 12/222, 12/246, 12/1/365 og 13/43. Planformålen for disse områder er industri/bolig/forretning-kontor og industri/forretning-kontor. Disse planformål er i strid med aktuelt formål i kommunedelplan som har avsatt areal til fotgjengerområde. Arealformålet i kommunedelplanen overstyrer arealformål i den eldre reguleringsplanen. Illustrasjonsmaterialet i denne reguleringsplanen supplerer bestemmelsene i reguleringsplan for Kabelvåg torg, del 2 med detaljert utforming av bebyggelse.



**Figur 3 .Reguleringsplan for området er Kabelvåg torg, del 2.**

Bestemmelsene for BFK1 angir blant annet at arkitektonisk utforming skal oppføres i tråd med reguleringsbestemmelsene fra 1987, hustype D (sjøhus, gesimshøyde er maks 9 m og Mønehøyde maks 10.8 m), BYA=80%. Bestemmelsene for BFK2 angir blant annet at arkitektonisk utforming skal oppføres i tråd med reguleringsbestemmelsene fra 1987, hustype D (sjøhus, gesimshøyde er maks 7 m og mønehøyde maks 9 m, BYA=80%). Bestemmelsene for FKII vurderes som gjeldende for det som i kart er avmerket til FKII. Det er eksisterende bebyggelse som i dag nyttes til boligformål.

Hustype D i reguleringsbestemmelsene til Kabelvåg sentrum, vedtatt 1987, tillater sjøhus som hovedbygg eller mellombygg. De kan enten ha gavnl mot sjø eller plasseres langs kaifront. Bygg større en 400 m<sup>2</sup> skal seksjoneres i fasaden, se figur 4.



**Figur 4 - Bestemmelser hustype D - Reguleringsplan for Kabelvåg sentrum**

#### *Rikspolitiske retningslinjer*

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ligger til grunn for vurdering av forslaget sine konsekvenser for barn og unge.

#### *Retningslinjer for behandling av støy I arealplanlegging ( T-1442/2012)*

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Retningslinjene gir anbefalte støygrense ved etablering av nye boliger og er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, blant annet fylkesmannen.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Planområdet utgjør stor del av Kabelvåg sentrum med torv, spisested, dagligvarebutikk, galleri, boliger og kontakt med havna. Planområdet er omgitt av bygningsmiljø av regional verdi med flere bolighus, uthus og forretningsbygg/butikklokaler fra 1800-talet.

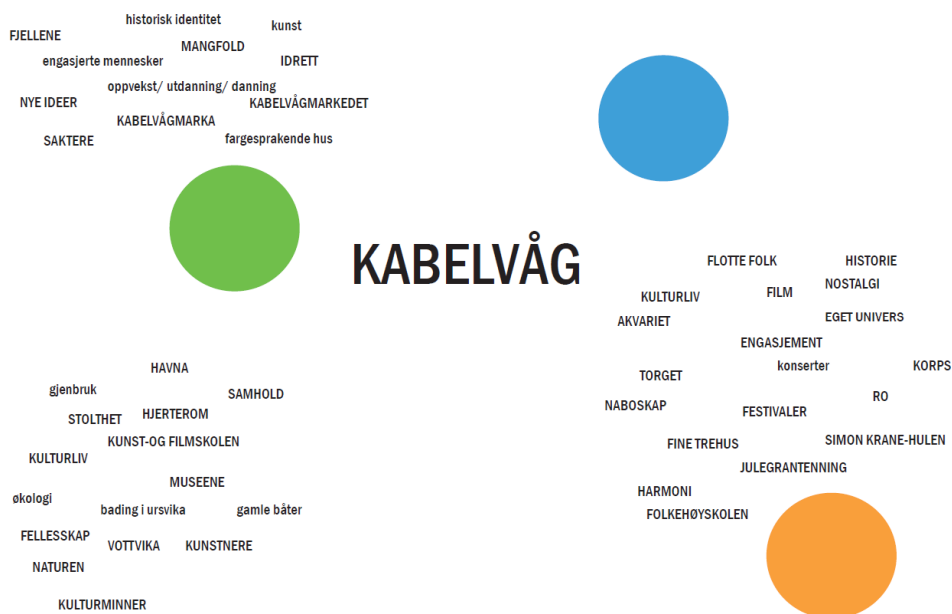
Kabelvåg ble Nord-Norges første by for 1000 år siden. Plassen har vært et viktig politisk og kulturelt sentrum i Hålogaland med økonomisk betydning for hele Norge. Bølgene brytes – fortellinger om Kabelvåg torg beretter om forandringer for Kabelvåg som resultat av at fiskeriet søkte bedre egnet havner for større båter etter krigen og de store markeder som Kabelvåg torg var kjent for forsvant. Kabelvåg snudde fra havna mot veien og parkering overtok de tidligere torgfunksjonene. I dag er Kabelvåg torg på nytt sentrum for handel og møter mellom boende og tilreisende. Nordland fylkeskommune har i samarbeid med Vågan kommune arbeidet med stedsutviklingsprosjekt og Kabelvåg torg fikk Nordnorsk Arkitekturpris år 2000, se historisk bilde i figur 5.



**Figur 5 - Historisk bilde, Vindveggen arkitekter**

Kabelvågkompaniet har i stedsanalyse Kabelvåg 2020 tatt utgangspunkt i at Kabelvåg er i en situasjon hvor mye bygningsmasse står tomt, og flere store aktører i sentrum flytter. Samtidig ønsker grunneiere i planområdet å utvikle nye nærings og boligarealer. Kabelvåg har en lang historie, mange utfordringer og preges av optimisme. Stikkord som stedsanalysen tatt frem for å beskrive Kabelvåg vises i figur 6.





**Figur 6 - Stikkord for å beskrive stedet, Kabelvågkompaniet, Kabelvåg 2020.**

### *Beliggenhet*

Området med Kabelvåg torg ligger i Kabelvåg, Vågan kommune. Plassen ligger inntil butikk og kiosk og Arbeideren med arbeidsplasser, bevertning og konserter. Nært barneskole og Nordland kunst- og filmfagskole. Rutebuss kjører langs plangrensen og det er den mest sentrale møteplassene i Kabelvåg.

### *Avgrensning*

Planavgrensningen følger Torggata og Sjøgata frem til Snekkerifabrikken. Havnepromenade nord og sør for Kabelvågpollen samt Torget med Prestengbrygga. Planforslaget skal erstatte nåværende reguleringsplaner for Kabelvåg torg del 2 i sin helhet samt ta in mulig havnepromenade. Området vil avklare arealbruken i direkte tilslutning til torget med fokus på privat ønske om å bebygge området nor for «kanalen». Vågan kommune har tatt oppgaven som forslagstiller som konsekvens av utferda bygge- og delingsforbud for Kolflaathbrygga i ble utferda med vedtak NPU-029/12.

### *Tilstøtende arealer bruk/status*

Nord for planområdet er kvartalsbebyggelse med boliger og i hovedsak næringsformål i førsteetasjen. Vest for planområdet er boligbebyggelse blandet opp med butikken, samfunnshuset Arbeideren, areal for parkering og barneskolen. Sør for planområdet ligger Fengselseparken og boliger. I øst grener området mot Kabelvåg havn som er statlig fiskerihavn.

### *Eksisterende bebyggelse*

Bebyggelsen fremstår som samlet trehusbebyggelse i 2 etasjer med loft og ny bebyggelse er preget av de rammer som er satt i tidligere reguleringsplaner og nå gjeldende kommunedelplan. Eksisterende bebyggelse omgis av tindene rundt Kabelvågmarka. Prestengbrygga er oppusset til bevertning og Kolflaathbrygga er sammen med Prestengbrygga to av kun fem gjenstående brygger i Kabelvåg, se figur 7.

Området ses som attraktivt og har både urbane og rurale kvaliteter med folkeliv og kultur og direkte kontakt med havet og nært avstand til Kabelvågmarka. Området Kabelvåg sentrum har

en stor andel kulturmiljøvernet bebyggelse. Sør for planområdet bebyggelsen i tilknytning til Kabelvåg parken «nasjonale interesser i by» definert av Riksantikvaren.



Figur 7 - Eksisterende bebyggelse nord for torget, foto: Vindveggen arkitekter

### *Kabelvåg torg*

Kabelvåg torg er i dag den viktigste offentlige plassen i Kabelvåg og mye brukt av beboere og besøkende i ulike aldrer. Torget er oppusset til år 2000 med «båtene» som kunstnerisk utsmykking, kanalen er et symbol på stedets historie og musikpaviljongen står kvar samtidig som Kabelvågmarkedet er en årlig markering.

Kabelvåg torg har en areal på ca 2000 m<sup>2</sup>. På et torg av denne størrelsen kan du se aktiviteter over hele torget. Hvis du tar en spasertur gjennom torget, kan du se de fleste ansikter i løpet av de første 25 meter. Det gjør det mulig du å observere ansiktsuttrykk og detaljer. Dimensjonene av Kabelvåg torg tilbyr det beste av to verdener: oversikt og detaljer.

Det er lett å se hverandre ettersom avstanden er små og husene lave. Den horisontale skala i Kabelvåg sentrum er veldig viktig for den romlige opplevelsen av stedet. Denne skalaen skaper en naturlig innflytelse på hvordan vi opplever lave og høye bygninger i Kabelvåg. Generelt sett kan de øvre etasjene på høye bygg (femte etasje og oppover) bare ses på avstand og aldri nært i bybildet. Kommunikasjon fra høyere bygninger og ned til omgivelsene på bakkeplan er utmerket de to første etasjene og er gjennomførbare fra tredje, fjerde og femte etasje. Her tar vi en aktiv del i bylivet og Kabelvåg preges av tett kontakt mellom dem som er på torget, i gaten og vinduene i husene.

### *Kaipromenade*

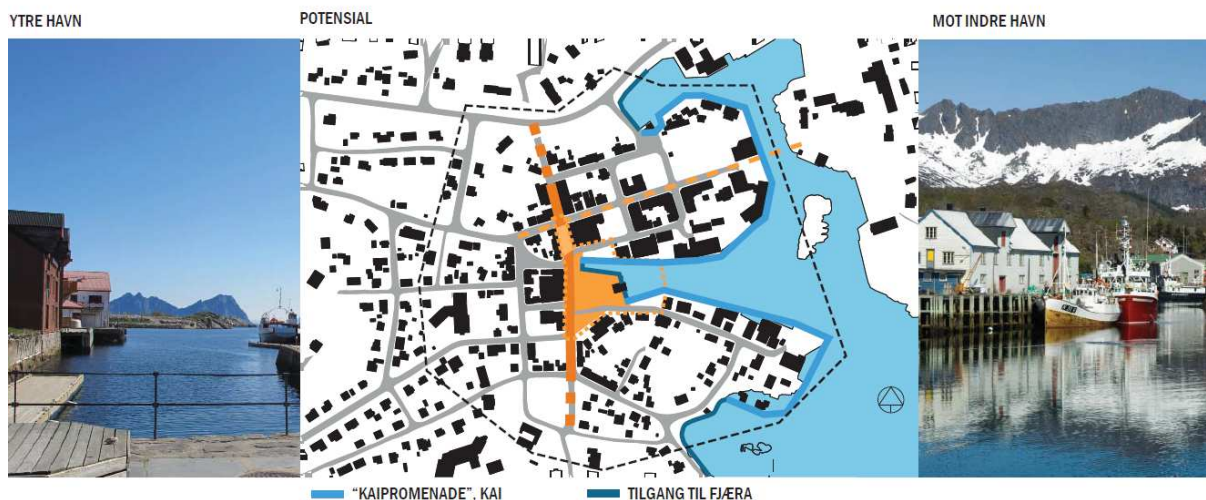
Der er delvis etablert kaipromenade nord og sør for Kabelvåg havn. Kaipromenade er en målsetting i kommunedelplan for Kabelvåg, regulert i gjeldende reguleringsplan og ønsket realisert i Kabelvåg Kompaniets stedsanalyse Kabelvåg 2020, se figur 8.

Kaipromenade på Gbn 13/21 er delvis bebygd, jf vedtak NPU-171/14. Vedtaket tillater private terrasser mot offentlig kaipromenade med minste krav om avstand til kaikanten på 2,5 meter. I søndre del av planområdet er kaipromenaden tilgjengelig for allmenn ferdsel.



## SENTRUM: ETABLER HAVNEPROMENADE, FRA E10 TIL MOLOEN

ETABLER HAVNEPROMENADE FOR Å AKTIVISERE HAVNEFRONTEN



Figur 8 - Stedsanalyse Kabelvåg 2020, Kabelvåg Kompaniet

### *Topografi/landskapstrekk*

Selve feltet ligger på et forholdsvis flatt område som er godt synlig fra Kabelvåg torg men som har lite fjernvirkning for øvrig. Fra flere steder på torget kan man skimte fjellformasjonene rundt, men siktlinjene forsvinner dersom man står nærmere bebyggelse. Dagens siktforhold mot landskapet er kartlagte (se vedlegg «kartlegging av siktlinjer»). Selve feltet er mer eller mindre omringet av bebyggelse på 3 av sidene men er åpen mot kanalen. Dette gir gode siktlinjer fra feltet østover/mot havet. Den åpne avstanden som kanalen og torget skaper gir en romslig følelse mot sør og gir svært gunstige solforhold for feltet. Bebyggelsen i Kabelvåg er tradisjonelt plassert mellom hauger og høydrag. Hauger og høydrag er et viktig landskapstrekk og har vernets mot bebyggelse.

### *Klima*

De lokalklimatiske forholdene i Kabelvåg anses som relativt gode. På grunn av åpenhet mot kanalen/havet vil feltet kunne være utsatt for sterk vind, sjøsprut og bølger ved storm.

### *Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold*

Det er ingen naturverdier kjent i tilknytning til området.

### *Grønne interesser*

Planområdet benyttes av barn og unge, barnehage og skole for å gå fra en plass til en annen, inn- og ut av sentrum, fra og til Kabelvågmarka og andre målepunkter. Barneskolen ligger direkte vest for planområdet med lekeplass og ballbinge. Fængselsparken ligger sør for planområdet med tred, grasplen og rom for lek. Posthusparken ligger mindre enn 100 meter fra planområdet. Posthusparken er ikke tilrettelagd for lek men er et grønt innslag i kvartstruktur i nordre del av Kabelvåg sentrum.

### *Veg og trafikkforhold*

Trafikksituasjonen rundt Kabelvåg torg er preget av varierende gatebredder, bitvis fortau men ikke universelt utformet, utflytende kryss og uregulert parkering. Hastigheten på kjøretøy er lav, 30 km/t, og mange opplever plassen som trygg der en kan levne bilen på tomgang i

krysset og gå innom for å handle på butikken. Området benyttes av boende og besøkende, torv, fortau og gater benyttes til snarveier til skole og ut- og inn av sentrum. Gatene brukes spesielt vinterstid dersom brøyting på fortau mangler.

- Sjøgata er regulert i varierende bredde fra 6.2 til 7.2 meter. Fortau for Sjøgata varierer mellom 1,5 og 3 meter. Sjøgata benyttes for adkomst til boliger, turistformål og industri i nordøstre del av Kabelvåg sentrum. Sjøgata brukes for transport mellom sentrums området og østre innfart fra E10 til Kabelvåg sentrum ved Mattisvika.
- Torggata er regulert til 8.2 meter bredde med torg i nivåforskjell på østre side og fortau på vestre side. Torggata benyttes av rutebuss og er regulert til gågate nord for planområdet.
- Kaiveien varierer mellom 5.5 og 7.4 meter. Del av Kaiveien går langs med torv og har bitvis fortau utenfor Galleri Lille Kabelvåg. Kaiveien er adkomst for regulert industri i søndre del av Kabelvåg havn og boliger.

Kryssituasjonen Kaiveien/Torggata og Torggata/Rækøyveien/Skolegata er utflytende der deler av krysset periodevis brukes til parkering. Kryssituasjonene Sjøgata/Torggata og Torggata Hans Egedes plass er i for av to T-kryss med kort avstand, se figur 9 med parkerte biler i kryss.



**Figur 5 - Ortofoto SK Norge i bilder, planområdet**

#### *Støy*

Området ligger sentralt i Kabelvåg men tilbaketrukket fra hovedferdselsåren som Våganveien/E10 utgjør. Feltet er derfor lite støybelastet.

#### *Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning*

Nærmeste kollektivtilbud går fra bussholdeplassen «Kabelvåg sentrum» i Rækøyveien til blant annet Svolvær, Hopen, Leknes, Henningsvær. Bussholdeplassen ligger ca. 100 meter fra gjeldende område og har forholdsvis hyppige avganger.

#### *Vann og avløp*

Det ligger kommunal vann og overvannsledninger i Sjøgata.

#### *Avfall*

For boligformål er det tvungen renovasjon gjennom Lofoten avfallsselskap (LAS).

#### *Energi*

Lofotkraft har både en nettstasjon, høyspenningskabler, lavspenningskabler og kabelskap innenfor reguleringsområdet. Det finnes videre en nettstasjon innenfor feltet som med stor sannsynlighet må flyttes og oppgraderes til en større nettstasjon når området utvikles. Det er mulighet for enten en frittstående nettstasjon eller å integrere denne i ett av byggene.

#### *Privat og offentlig servicetilbud*

Det er 4 barnehager i Kabelvåg, disse ligger i en anstand på 400 meter - 1 km fra planområdet. Kabelvåg barneskole ligger like ved planområdet med de lekemulighetene det innebærer. Det ligger videre en liten kvartalspark ca. 150 meter unna.

#### *Risiko og sårbarhet, redegjøres med bakgrunn fra skjema*

Risiko og sårbarhet er vurdert utefra skjema som er vedlegg til planbeskrivelsen. Fire tema er identifisert, 1. Overflatevann, 2. Stormflo, 3. Trafikkulykke, 4. Vannforsyning og avløp. Torget har ved flere tilfeller vært oversvømt ved stormflo og fagkyndig vurdering ligger derfor til grunn på beskrivelse av planforslaget. Trafikkulykke skal håndteres med hensyn til myke trafikanter og avbøtende tiltak vil være forbedring i kryssituasjoner og etablering av fortau, se figur 10.

Sannsynlig	Konsekvens				
	Ufarlig	Mindre farlig	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Lite sannsynlig					
Mindre sannsynlig		1. Overflatevann	3. Trafikkulykke		
Sannsynlig	4. Vannforsyning og avløp	2. Stormflo			
Meget sannsynlig					

**Figur 10 - Identifisert risiko i ROS-sjekkliste**

#### Privatrettslige bindinger

*Beskriv ev. bruksretter /klausuler som hviler på eiendommene med mer.*

## 7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredninger

Tiltaket vurderes å være i tråd med Kommunedelplan for Kabelvåg som legger opp til kombinert formål kombinert formål for boliger og service, torv, parkering og fotgjengerområde. Utredninger i henhold til forskrift om konsekvensutredninger anses dermed ikke motivert.

## 8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget har som målsetting å klargjøre alternativ for ny bebyggelse nord for kanalen og bevaring gjennom bruk for Kolflaathbrygga, tilpasse planformål til eksisterende bruk for Snekkerifabrikken, etablere kaipromenade, utvidelse av Prestengbrygga og vurdere Kaiveiens løp sør for torget.

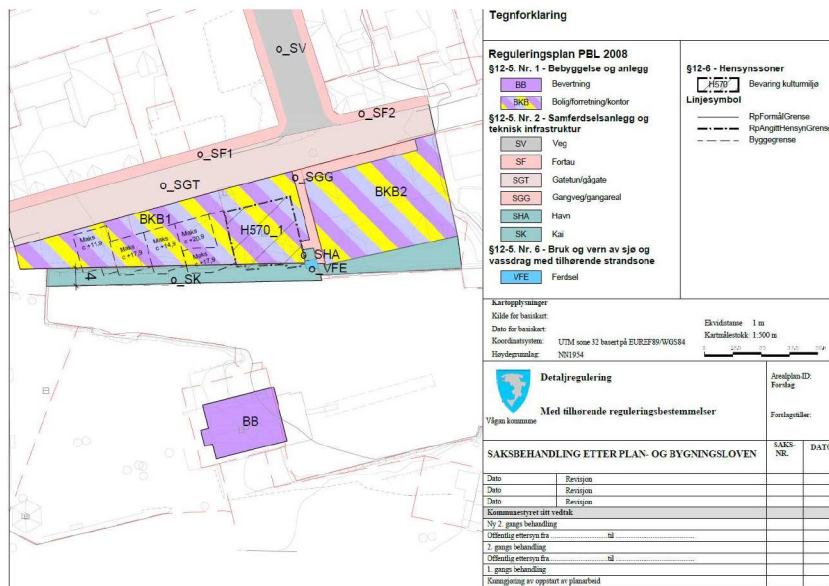
### Innledning

Planområdet tar inn flere tiltak for å sette utvikling rundt Kabelvåg torg i et sammenheng. Trafikksikkerhet og det offentlige rom behandles i sammenheng med forslag til ny bebyggelse.

#### Ny bebyggelse nord for kanalen - Canningen/Kolflaathbrygga

Forslaget for Canningen/Kolflaathbrygga tillater at det etableres inntil 1400 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) i ny bebyggelse. Parkeringsarealer og åpent overdekket areal skal ikke medregnes i BRA. Kolflaathbrygga tillates ombygget til nye funksjoner men vil bevare tilsvarende volum som i dag. Utover eksisterende fotavtrykk tillates etablert svalgang, rømningstrapp o.l. for adkomst.

Området er ca 0.9 daa. Det regulerte formål i gjeldende plan videreføres med unntak av parkeringsformålet som endres til kombinert formål bolig/forretning/kontor i forslaget. Mesteparten av området avsettes til kombinert formål «Bolig/Forretning/Kontor» (SOSI-kode 1802). Det legges en hensynssone «bevaring kulturmiljø» (H570) på eksisterende bygg «Kolflaathbrygga» med særlig vekt på bevare hoveduttrykket av fasaden mot kanalen. Bygget tenkes bevart i volum og uttrykk mot sør men tillates for øvrig ombygget/oppgradert for å tilfredsstille krav til nye funksjoner. I første etasje er det ønskelig med publikumsintrettede funksjoner. Tiltakshaver for Canningen/Kolflaathbrygga har utarbeidet et planforslag som vises i figur 11. Forslaget krager ut over kaipromenaden og dette anses av tiltakshaver som nødvendig for å etablere attraktive leiligheter.



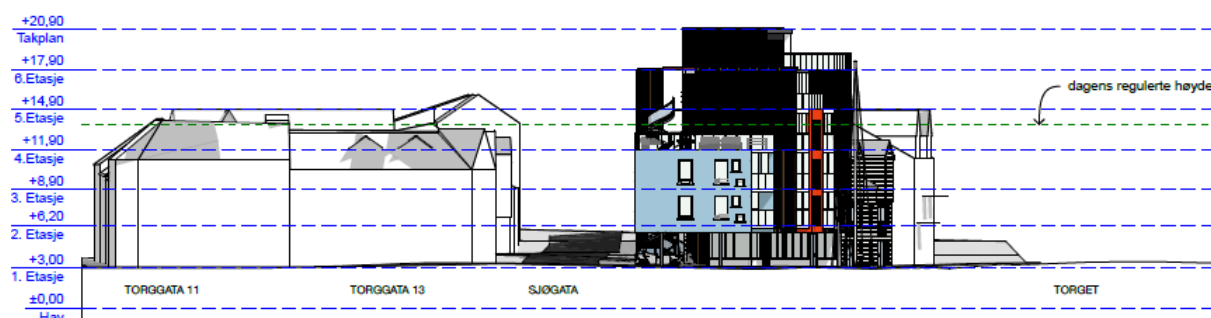
Figur 11 - Tiltakshavers forslag til reguleringskart

Tiltakshaver planlegger ny bebyggelse fra 3 til 6 etasjer og bygningen trappes ned mot Hans Egedes plass. Spranget i høyder hentyder til Lofotlandskapet, med tinder av uregelmessige høyder. Den nye bebyggelsen skal fremstå som forholdsvis smal og oppdelt og tiltakshaver mener dette passer godt til Kolflaathbrygga. Arkitekten mener at oppdelingen av

bygningsmassen og det vertikale i prosjektet minner om det tradisjonelle Kabelvåg havn bebyggelsemønster samtidig som det oppleves som moderne. Noen elementer, farger og fasaderytme hentes fra det gamle mens bebyggelsen også gis et samtidsuttrykk. Tiltakshaver mener at den nye bebyggelsen er utformet som en positiv kontrast til Kolflaathbrygga, se snitt med målsatte høyder i figur 12 og 13.



Figur 12 - Snitt-tegning med angitte høyder i perspektiv fra Kabelvåg torg



Figur 13 - Snitt-tegning med angitte høyder i perspektiv fra Torggata.

Tiltakshaver mener at beliggenheten vis a vis Kabelvåg torg er ideell da dette byrom ses som en plass som tåler og trenger en innramming som foreslått planforslag. Bebyggelsen henvender seg mot gater og kaipromenade og skal gis en tiltalende utforming som bidrar positivt til bybildet i Kabelvåg.

### Sol- skyggeanalyse

Det er utarbeidet en sol/skyggeanalyse for området (se vedlegg «Sol/skyggeanalyse») som viser dagslys- og solforholdene for vår- og høstjevndøgn, sommersolhverv og 17. mai klokken 09.00, 12.00, 15.00, 18.00. og 21.00. Sol/skyggeanalysen sammenligner innvirkning på omgivelsene av illustrert bebyggelse i henhold til foreliggende planforslag sammenlignet med innvirkning på omgivelsene som gjeldende reguleringsplan ville medføre. Det er varierende avstand til nabobebyggelse i Sjøgata, fra 10,6 m i vest til 34,6 m i øst. Ved plassering av illustrert bebyggelse er dette hensyntatt slik at den høyeste bebyggelsen er plassert lengst unna nabobebyggelse. Dette gjenspeiles i foreslått volumoppbygging til illustrert bebyggelse - med et høyere volum i øst (20,9 moh.) som trappes mot vest (11,9 moh.).

Hovedforskjellen mellom foreslått bebyggelse og dagens regulert bebyggelse er at dagens legger opp til en lavere volum i forhold til ny bebyggelse som ønskes variert i høyde opp til 20,9 meter. Sol/skyggevirkingene av ønsket bebyggelse i forhold til gjeldende reguleringsplan for vår- og høstjevndøgn er at nabobebyggelsen nord for Sjøgata får mer skygge på formiddag og slagskyggen fra den høyeste delen av ønsket bebyggelse påvirker nåværende ubebygdet tomt Gbn 13/2 og 13/15, se figur 14.



**Figur 14 - Skygevirkning av foreslått og regulert bebyggelse, vår- og høst jevndøgn**

#### *Tilpassing til torg og landskap*

Det blå volum er det laveste og har tilnærmet lik høyde som Prestengbrygga, fargevalg henviser til bygget som tidligere lå der, se figur 13. Videre er det blå volumet hevet på peler slik at det er god visuell kontakt mellom Sjøgata og torget. Fotomontasje med perspektiv sør for Kaiveien viser hvordan ønsket bebyggelse skjuler rekken av tinder ovenfor nordre del av Kabelvåg sentrum. Fra den vinkel montasjen er illustrert syns Tjeldbergvind ovenfor Kolflaathbrygga. Tiltakshaver mener at variasjon i volum og høyde speiler landskapet på en god måte. Illustrasjonen viser at også bebyggelse i forhold til dagens regulering som vil være en meter lavere enn den røde bygningskroppen vil skjule deler av fjellene fra dette perspektiv. Bebyggelse med dagens regulering vil ikke oppfattes som forstyrrende i forhold til Tjeldbergvind så som forslaget kan gjøre fra dette perspektiv der ny bebyggelse utgjør det høyeste punktet i bildet, se figur 15.

Det er viktig at forslaget settes i en sammenheng med Kabelvåg sentrum, torg og havn. Det lave trehusbebyggelsen i Kabelvåg er helt avgjørende for stedets karakter og attraktivitet. Den sentrale bygningsmiljøet som er tilknyttet til Torggata og Hans Egedes plass er nyere tids kulturminner. Dette miljøet har flere bolighus, uthus og forretningsbygg fra 1800 tallet. Stedets kulturelle og næringsmessige historie er godt forankret i skala og arkitektoniske uttrykket. Høyden og utformingen på den foreslåtte bebyggelse er en utfordring for tettstedets karakter som har et miljø med eldre bebyggelse. Det arkitektoniske uttrykket til den nye bebyggelsen er ikke tilpasset den arkitektoniske utformingen i tråd med reguleringsbestemmelser fra 1987, hustype D, jf figur 4. Den foreslåtte høydene vil oppfattes som forstyrrende i forhold til stedets skala og karakter.



Kolflaathbrygga har et viktig miljømessig betydning i Kabelvåg havn. Etterbruken av den vil gi positiv langsiktig effekt. Bygningsarven til brygga og nye funksjoner ses på som en viktig ”katalysator” for å trekke til seg flere besøkende og turister.



**Figur 6 - Illustrasjon av virkninger på omgivelse, fotomontasje med perspektiv sør for Kaiveien**

#### *Endring av reguleringsformål - Snekkerifabrikken*

Endring av formål fra forretning/kontor/industri til eksisterende bruk, Gbn 13/21.  
Arealet er i vedtatt plan fra 2006 avsatt til kombinert formål forretning/kontor/industri.  
Bygningsmassen brukes i dag til boligformål med noe næringsareal i 1. etasje.

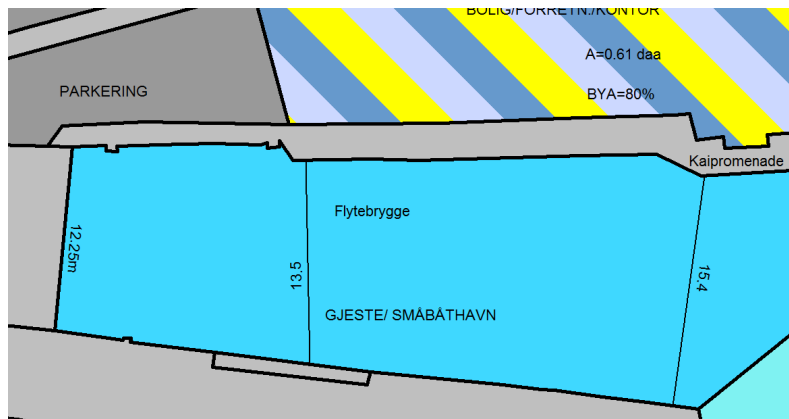
Rammetillatelse for bruksendring ble godkjent av kommunen den 04.05.07, sak 085/07.  
Parkeringskraven for boligbebyggelsen motsvarer de som ble stilt for næringsareal, 1 plass per boenhet/100 m<sup>2</sup> næringsareal. Formålet foreslås derfor endret fra kombinert formål «Forretning, kontor, industri» til kombinert formål «bolig forretning, kontor».

#### *Kaipromenade*

Formålet kaipromenade videreføres fra gjeldende plan men utvides for å gi en mer funksjonell og tilgjengelig kaipromenade for flest mulig. I tillegg reguleres kaipromenade forbi gnr 13 bnr 23, se figur 10. Kommunedelplan for Kabelvåg skal styrke kontakten mellom sentrum og havna. Småbåthavn er etablert i indre del av Kabelvågpollen med flytebrygge i henhold til vedtatt reguleringsplan for Kabelvåg Torg, del 2. Videre skal attraktiviteten i området styrkes ved anlegg av en «kaipromenade» langs torvkanalens nordside og på begge sider av Kabelvågpollen. Planområdet er utvidet til den siste kunngjøringen av oppstart for å ta inn ønsket område for kaipromenade. Området som foreslås til kaipromenade er i kommunedelplan avsatt til fotgjengerområde.

Kaipromenaden er foreslått til en bredde av 4 meter og skal være åpen for allmen ferdsel. Det skal tilstrebes et skalabruk for gående, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Kaipromenaden skal være åpen for allmenn ferdsel og kobles til eksisterende kaipromenade i øst og til gangforbindelse mot torget. Mesteparten av areal i 1. etasjen forbeholdes næringsvirksomhet med utadrettede funksjoner som henvender seg mot kaipromenaden. Tiltakshaver foreslår utstillingslokaler for historiske fotografi fra området i Kolflaathbryggas 1. etasje. Ny bebyggelse foreslås delvis utkraget over kaipromenaden. Lilihetene i den foreslåtte bygningsmassen vil krage ut over havnepromenaden.

Steinmuren i nordsiden av kanalen ønskes bevart og om mulig fremhevet slik at den forblir synlig fra sørsiden av kanalen/torget. Steinmuren kan med fordel belyses. I gjeldende reguleringsplan er kaipromenaden etablert kun langs område for ny bebyggelse. Dette skaper bedre rom for småbåthavn i indre del av kanalen, se figur 17.



Figur 7 - Eksisterende reguleringsplan, kaipromenade kun i tilslutning til bebyggelse

#### *Utvidelse av Prestengbrygga*

Tiltakshaver vil utvide Prestengbrygga med ønske om å skape rom for et bedre kjøkken. Eksisterende skur skal utvides i bryggens lengde. Ønsket utvidelse mot vester er i dag overbygd med tak. Tiltakshaver ønsker å supplere den utvidete bygningsmassen med en utvendig gangadkomst. Ny bebyggelse vil dekke for eksisterende vinduer i 1. etasje.

Arealet som ønskes utvidet er regulert til havneområde på land og trafikkområde i sjø og vassdrag. Området nord for Prestengbrygga brukes til båtopptrekk. Utvendig gangadkomst foreslås etablert over del av båtopptrekk. Illustrasjon av ønsket utvidelse i figur 17.



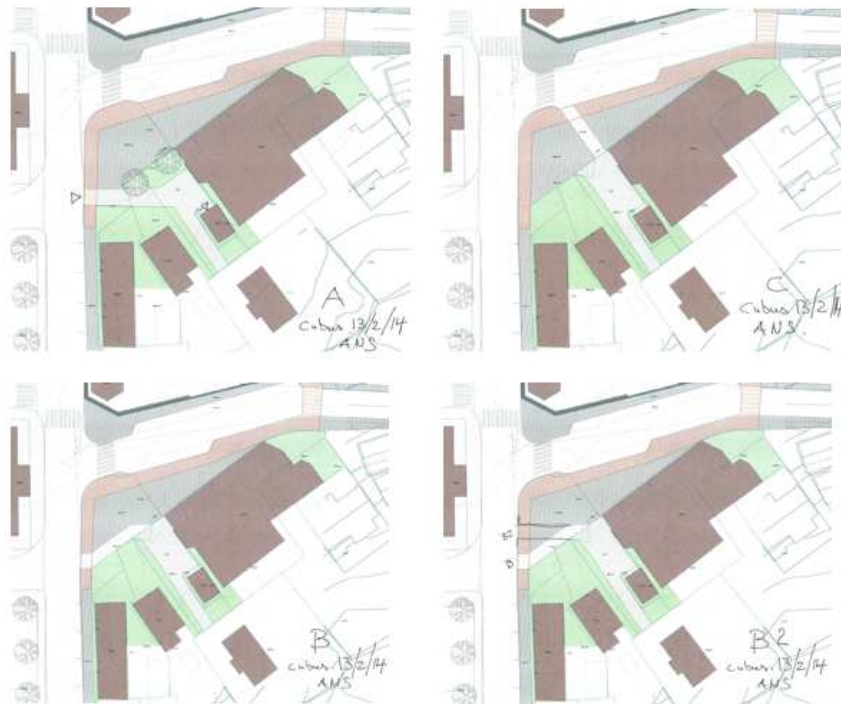
Figur 8 - Ønsket utvidelse av Prestengbrygga

#### *Kaiveiens løp*

Kaiveiens møte med Torggata har ønskets endres i forhold til gjeldende reguleringsplan av eiere til Galleri Lille Kabelvåg. Med endringen ønskes at Kaiveien fortsetter langs torget mot

arbeideren og ikke at den møter Rækøyveien så som regulert i dag. NPU vedtok i 2011 at reguleringsendring av Kabelvåg torg skal gjennomføres snarest, vedtak NPU-168/11.

Eiere til galleriet har med arkitekt fremmet flere alternative forslag, se figur 19. Naboer har i samband med saken signalisert at de vil protestere mot forslag som gir en vanskeligere adkomst til eiendommene vest for galleriet.



**Figur 9 - Forslag til reguleringsendring, gatetun Galleri Lille Kabelvåg**

#### *Grønne interesser / grov uteromsplan*

Tiltakshaver for ny bebyggelse nord for kanalen ønsker å etablere uteoppholdsarealer på balkong og felles terrasser da de mener at publikumsrettede funksjoner mot kanalen begrenser bruken på bakkeplan. Bestemmelser til forslaget stiller krav om minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Forslaget mangler sammenhengende areal på bakkeplan som skal brukes som uteoppholdsareal. Minstestørrelse på balkong er ca. 7,5 m<sup>2</sup> og de felles takterrassene utgjør ca. 150 m<sup>2</sup>. Felles takterasse tenkes tilrettelagt med noen lekeapparater/sandlekekasse for de aller minste barna som uansett leker «under oppsyn» og ikke kan gå alene til torget eller til nærmeste park på egen hånd. Torget i seg selv er et uteareal for alle aldre og kan gi utfoldelsesmuligheter for barn og ungdom i mange aldre. For boliger i Kolflaathbrygga vil det ikke være mulig å etablere balkonger av hensyn til kulturmiljøet, se vedlagt notat 23.05.16. Eksisterende reguleringsplan legger opp til en lavere utnyttelsesgrad og det er derfor bedre muligheter å utforme uteoppholdsarealer med kvalitet på bakkeplan.

Forslaget til Canningen/Kolflaathbrygga ønsker at det ved rammesøknad skal utarbeides og godkjennes detaljert utomhusplan i målestakk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av kaipromenade, eksisterende og fremtidig terreng, stigningsforhold, plassering av bygg, adkomster fra offentlig vei, opparbeiding av utearealer, sykkel- og bilparkering, eventuell nettstasjon, vegetasjon og andre installasjoner av betydning for uteområdene. Utomhusplanen

skal også vise hvordan det tilrettelegges for utrykningskjøretøy med adkost, oppstillingsplass og plassering av slokkevannsuttak.

Fylkesmannen har i innspill til varslet oppstart understreket betydelsen av Kabelvåg torg som sammenhengende område av betydelse for barn og unge. Dersom ny bebyggelse etableres må kvalitet tilføres også på torget. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen stiller krav om at det i nærmiljøet skal finnes areal med god kvalitet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

#### *Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner*

Kolflaathbrygga skal framheves som et fondmotiv for Kanalen sett fra Kabelvåg torg og ny bebyggelse utformes slik at siktlinjer til bygget opprettholdes. Bryggas fasade mot sør/kanalen anses som særlig identitetsskapende og hoveduttrykket skal bevares men sees i sammenheng med utviklingen av eiendommen for tidligere Canningen brygge. Eksisterende bygningsmasse utbedres og nye funksjoner innpasses i bygningsvolumet. Utviklingen medfører i hovedsak boligformål i tillegg til næringsarealer i 1. etasje. For tilpasning til ny bruk tillates innsetting av lysåpninger og takvinduer i fasade. Eventuelle nye elementer i fasaden mot sør skal tilpasses eksisterende bebyggelse, både når det gjelder utforming og materialbruk, slik at hoveduttrykket ikke forringes. For øvrig tillates innvendig/utvendig ombygging for tilpassing til ny bruk.

Forslaget til ny bebyggelse vil innvirke på oppfatningen av Kabelvåg sentrum. Bevaring av Kolflaathbryggas fasade mot torget og ny bruk ses som svært positivt. Ny bebyggelse ønskes vesentlig høyere og i helt annen stil en så som er regulert i gjeldende plan. Bygningstiljøet i Kabelvåg sentrum er av regional verdi, jf. kulturminneplan for Lofoten. Kommunedelplan for Kabelvåg har som mål å med utgangspunkt i Kabelvåg sin *«historiske bakgrunn, bygningsmessige egenart, eksisterende næringsliv og andre virksomheter, naturgitte forutsetninger og miljø å videreutvikle stedet på en måte som betyr styrking og en positiv utvikling av stedet og omegnen i seg selv og hele kommunen»*.

Fylkeskommunen har i kulturminnefaglig utspill stilt seg positiv til å bevare Kolflaathbrygga samtidig som det ses som problematisk med ny bebyggelse nord for kanalen så som tiltakshaver foreslår. Det er spesielt problematisk ettersom ny bebyggelse bryter sterkt med stedets byggeskikk og skala. Samtidig åpner fylkeskommunen for at ny bebyggelse kan ha et mer moderne uttrykk.

Reguleringsbestemmelse for område som ingår i nasjonal interesse i by ved Kabelvåg Parken er foreslått videreført fra gjeldende plan.

#### *Veg og trafikkforhold*

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse med næringsformål og boliger nord for kanalen. Formål vil skape mer trafikk i form av boende, arbeidende og besøkende til næringsarealet. For brukere som kommer utefra E10 vil de benytte krysset til Kabelvåg sentrum eller østre innfart. Trafikksituasjonen inn- og ut av Kabelvåg er i dag problematisk, spesielt sommerstid grunnet turisttrafikken. Vågan kommune har sammen med teknisk drift vurdert at ny bebyggelse vil påvirke trafikkmønstret inn og ut av Kabelvåg men at det vil ha marginal betydning i forhold til eksisterende trafikk.

Trafikksituasjonen rundt Kabelvåg torg er i dag utflytende å lite tilpasset myke trafikkanter. Planforslaget gir ikke tilfredsstillende løsninger for parkering i tilknytning til nye boliger eller attraktive traséer for myke trafikkanter.

Området er lavt plassert og mulighet til parkeringskjeller ses som svært begrenset. Parkering ønskes derfor på bakkeplan delvis under bygningsmassen mot Sjøgata. Parkeringen skal ha et åpent preg og bebyggelsen utformes så at visuell kontakt mellom Sjøgata og Kabelvåg torg opprettholdes. Forslaget for ny bebyggelse nord for kanalen legger opp til en parkeringsnorm som er lavere enn gjeldende parkeringsvedtekter for Vågan kommune, forslag til norm er:

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering gjelder:

	Bil	Sykkel
Per leilighet under 70 m <sup>2</sup>	0,5	1
Per leilighet over 70 m <sup>2</sup>	1	2
Per 100 m <sup>2</sup> næring	1	3

Minimum 10 % av p-plassene skal reserveres mennesker med nedsatt funksjonsevne.

#### *Vann og avløp*

Kommunalteknisk infrastruktur er etablert mellom kanalen og Torggata. I forhold til lovkrav vil det bli stilt krav om overbygg. Området reguleres til formål for kommunalteknisk infrastruktur. Eventuelt overbygg vil innvirke på siktlinjene mellom Hans Egedes plass og havna.

#### *Risiko og sårbarhet*

På grunn av åpenhet mot kanalen/havet vil feltet kunne være utsatt for sterk vind, sjøsprut og bølger ved storm. Ved stormflo flommene torget regelmessig men det er ikke kjent at feltet, som ligger en del høyere enn torget, er blitt flommet. Det er foretatt en egen fagkyndig vurdering av Norconsult i forhold til havnivåstigning/stormflo for feltet og gjort en vurdering av hvilke eventuelle tiltak som må gjøres for å sikre ny bebyggelse (se vedlegg «Notat – byggehøyder ved Canningen brygge»). Den fagkyndige vurderingen opplyser at hele Kabelvåg sentrum ligger meget lavt, slik at de angitte høydene vil gjelde for alle sider på bygget, inkludert den side som vender fra sjøen. Det antas med hensyn til eksisterende bygningsmiljø å være uaktuelt å gi den nye bebyggelsen en grunnhøyde som er vesentlig høyere enn nabobyggene. Anbefalingen er å utforme byggen slik at de vil tåle vann og tilnærmet statisk vanntrykk på utsiden. Den samlede vurdering forutsetter at et kaipromenadeområde etableres med bredde 3,0 meter. Anbefalingene fra utredningen er innarbeidet i planforslaget/bestemmelsene. Norconsult skriver i samlet vurdering:

«Det ansees som urealistisk å utføre bygget med dører, vinduer og andre porter opp til en høyde på 419 cm NN2000. Bygget må derfor sannsynligvis utrustes med mobile porter eller sperrer som monteres på slike innganger for vann når en storm med varslet høyt vann-nivå truer. Dette vil være løse og mobile deler som står i beredskap, og som sannsynligvis har en begrenset levetid. Vi foreslår derfor å lage disse elementene slik at de vil kunne avverge mest sannsynlige flom med 200 års returperiode i 2050. På det tidspunktet bør denne analysen revideres, slik at man kan produsere nye løse elementer som kan avverge flom også i de neste 50 år, samtidig som man kan ta hensyn til den utvikling i havnivået som faktisk har funnet sted. Vi gjør oppmerksom på at denne strategien med mobile elementer som monteres inn ved behov krever en permanent og tilstrekkelig bemannet organisasjon som utfører stengingen når behovet oppstår.»

Den fagkyndig vurdering gir kun uttalelse til ny bebyggelse ved Canningen brygge og det er ingen analyse av konsekvenser for Kolflaathbrygga eller utvidelse av Prestengbrygga.

### *Støy*

Tiltakshaver for ny bebyggelse mener at området er lite belastet med støy, det ligger ikke noen støyfaglig utredning der støynivående tallfestes i tabell og/eller i beregningspunkter i kart for representative høyder, som ved fasader og uteoppholdsareal til grunn for forslaget.

## 9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### *Ny bebyggelse nord for kanalen - Canningen/Kolflaathbrygga*

Tiltakshaver mener at forslaget til ny bebyggelse og bevaring gjennom bruk av Kolflaathbrygga er et prosjekt som gir bærekraftig utvikling. Kolflaathbryggas miljømessige betydning som et viktig bygningselement i Kabelvåg havn bevares samtidig som prosjektet aktiviserer Kabelvåg sentrum og dette ses av tiltakshaver som i tråd med kommunens satsing på stedsutvikling.

Bevaring av Kolflaathbrygga er i tråd med intensjonen i kommunedelplan og ses som svært positivt da det styrker stedets karakter og egenart. Vågan kommune åpner for moderne uttrykk tilpasset eksisterende bygningsmiljø og det er viktig for Kabelvåg at med aktivitet rundt torget. Foreslått bebyggelse ses som problematisk da den bryter med kraftig med byggeskikken og skalaen er annerledes med vesentlig høyere bebyggelse enn all annen bygningsmasse i Kabelvåg sentrum. Byggehøyde utefra gjeldende reguleringsplan fremmes som alternativ da dette muliggjør utvikling av Canningen i tråd med bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan.

Foreslått ny bebyggelse vil påvirke trafikksikkerheten negativt langs Sjøgata. Planforslag basert på gjeldende reguleringsplan legger derfor opp til tosidig fortau og langsgående parkering. Utnyttelsen av området kan ikke være høyere enn at trafikksikre løsninger og uteoppholdsmiljøer med god kvalitet kan sikres i planprosessen.

### *Endring av reguleringsformål - Snekkerifabrikken*

Endring av reguleringsformål til eksisterende bruk vurderes som positivt. Tidligere tillatelse til etablering av terrasse er gitt med forbehold om offentlig tilgang til kaipromenade. Forslaget er i tråd med kommunedelplan for Kabelvåg.

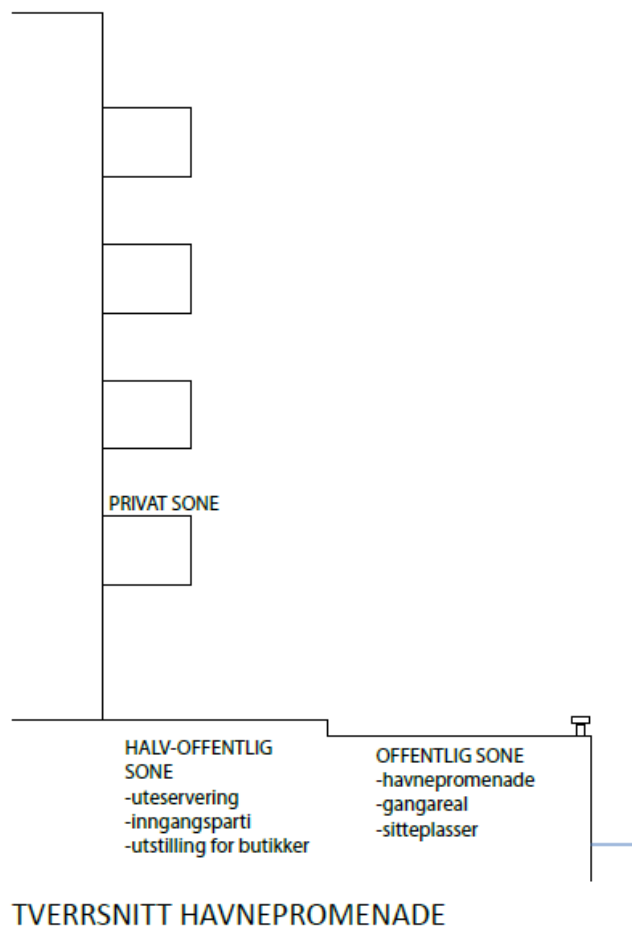
### *Kaipromenade*

Den nye offentlige kaipromenade er et godt tilskudd i utviklingen på stedet og er i tråd med kommunens mål å tilrettelegge best mulig for myke trafikanter. Forslaget vil dekke til den gamle steinmuren på nordsiden av kanalen. Kanalen vil få en annen uttrykk og en side med steinmur mindre. Innspill med ønske om å ikke tilrettelegge for økt tilgang til offentlig kai med hjelp av kaipromenade vurderes derfor ikke som vesentlig for planforslaget. Vågan kommune ser at det er en interessekonflikt mellom privat og offentlig sone men vurderer at allmenhetens interesser er av større betydning enn de private i denne sammenhengen.

I tiltakshavers illustrasjonsmateriale erstatter kaipromenade eksisterende flytebrygge og det er risiko for at etablering av både kaipromenade og flytebrygge parallelt vil gi alt for lite rom for adkomst med båt/kajakk. Forslaget med utgangspunkt i eksisterende reguleringsplan forslår kaipromenade kun langs ny bebyggelse (Canningen) og det er dermed rom for flytebrygge lengst inn i kanalen.

### *Kaiområde*

Er en halvoffentlig sone mot havnepromenaden – inngjerding tillates ikke. Kaiområde kan utover kaiformål opparbeides med uteservering, inngangsparti, utstilling for butikker eller lignende dersom det ikke hindrer fri ferdsel langs med havnepromenaden.



#### *Utvidelse av Prestengbrygga*

Utvidelse av Prestengbrygga foreslås slik som tiltakshaver ønsker med mål om å utbedre kjøkkenet til restauranter. Prestengbrygga er en av få gjenværende brygger og estetisk uttrykk må sikres i bestemmelsene til reguleringsplanen da vinduer vil bli erstattet og volumet endret. Det er foreslått en utvendig gangadkomst langs med utvidelsen og denne vil være i konflikt med areal for båtøstrek.

#### *Kaiveiens løp*

Oppstramming av Kaiveiens møte med Torggata har positive konsekvenser for trafiksikkerheten og muliggjør sikrere miljø for barn og unge med mulighet til universell utforming. Kaiveiens løp får konsekvenser for om trafikken ledes inn mot torget eller ut mot Rækøyveien. Siktforhold utefra norm til Statens vegvesen er vist i hensynsone i forslag til plankart.

Utforingen har konsekvenser for adkomst til naboer sør for Kaiveien. Oppstramming av krysset vil minske muligheter til spontan parkering så som er ønsket i innspill fra butikken. Vågan kommune vurderer at det er positivt at personbiler må bruke regulerte

parkeringsplasser å ikke kan skape trafikkfarlige situasjoner som følge av biloppstilling i eksisterende kryss.

Fremmet forslag gir to alternativer basert på privat innspill og vedtatt reguleringsplan der valg av løp vil ha betydning for trafiksikkerheten i sentrum, torget som sammenhengende område, næringsutvikling og adkomst til private boliger.

#### *Grønne interesser*

Det er ikke formulert krav om minste uteoppholdsareal i kommunedelplan for Kabelvåg eller vedtatt reguleringsplan for Kabelvåg torg, del 2. Bestemmelser fra Byplan Svolvær, vedtatt 2012, brukes derfor som referanse ved saksbehandlingen. For hver boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> skal det avsettes 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal innenfor sentrumskjernen. 50 % av samlet uteareal skal avsettes til felles bruk for lek og opphold. Uteoppholdsareal (inkludert i arealkravet) for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til fellesarealer. Foreslått ny bebyggelse skal ihenhold til forslag til bestemmelser ha minste uteoppholdsareal 30 m<sup>2</sup> per boenhet.

Krav til uterommet med utgangspunkt i bestemmelsene for Byplan Svolvær § 9.3 formuleres i forslag til bestemmelsene for planforslaget for å sikre uteoppholdsareal av god kvalitet.

Dersom utomhusplan godkjennes først i samband med rammesøknad vil ikke planprosessen garantere at utemiljø av god kvalitet er til stede. Alternativt forslag stiller derfor krav om at vesentlige deler av utomhusplanen tas in som illustrasjonsmateriale i planbeskrivelsen.

#### *Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner*

Kabelvåg sentrum ses som attraktivt for utvikling og en av grunnene er bygningsmiljøet. Arne Holm har i NIBR-rapport 2016:7, *Kulturarv som resurs i samfunnsutviklingen*, viset at et miljø med bevaringsverdige boliger virker verdiskapende også på boliger som ikke er bevaringsverdige. Studien finner at prisene ligger 13 % høyere i områder der det er over 15 % bevaringsverdige boliger. Samme studie viser også at bygningsarv øker stedets attraktivitet gjennom å tiltrekke turister. Dette virker positivt inn på hele kommuneøkonomien gjennom økt etterspørsel etter varer og tjenester i lokalsamfunnet. Resultatet støttes også av erfaringer fra Trehusbyen i Stavanger. Boliger med det originale preget oppleves som mye lettere å få solgt en oppussede bygninger som visket ut det originale preget. Bevaring av Kolflaathbrygga vurderes derfor positivt for hele Kabelvåg samtidig som ny bebyggelse som sterkt bryter med tradisjon og skala risikerer å utviske stedets egenart. Ved å tillate bebyggelse i strid med vedtatt kommunedelplan risikerer en å skape presedens som kan føre med seg svært uheldig utvikling for Kabelvåg sentrum der identiteten blir utvisket og dermed forringes attraktiviteten.

#### *Veg og trafikkforhold*

Planforslaget tilpasses Statens vegvesens håndbok N100 med tosidig fortau og langsgående parkering. Dette gir tilfredsstillende trafiksikkerhet men supplerende parkeringsplasser i henhold til krav i Parkeringsvedtekter for Vågan kommune må opparbeides i rimelig nærhet eller kjøpes fri.

#### *Støy*

Det ligger ingen støyfaglig utredning til grunn for den nye boligbebyggelsen men området forventes være lite utsatt for støy. Krav til støy tilføyes bestemmelsene i henhold retningslinger T-1442. Boliger skal dokumenteres oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C. Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene



vei (55db Lden), industri med (50 db Lden) og uten impulslyd 55 (dB), natt kl. 23-07. Kommunen kan i områder med nærliggende støygenerende virksomhet kreve at det utarbeides støysonekart eller foretas støymålinger med utgangspunkt i T1442. Støydempende tiltak utformes med utgangspunkt i NS8175.

#### Risiko og sårbarhet

Fagkyndig vurdering av bølgepågang/havnivåsstigning/stormflo ligger til grunn for ny bebyggelse på Canningen brygge. Fagkyndig vurdering av konsekvenser for andre tiltak iht PBL § 20-1 i planområdet må utarbeides i tråd med rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

#### Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Formannskapet, Vågan kommune stiller i utsikt å selge Gbn 13/23 på 160 m2 til Canningen AS vederlagsfritt med vilkår, sak 011/16.

Det er gitt innspill med krav om økonomisk erstatning dersom regulering til offentlig Havnepromenade gir negative økonomiske konsekvenser for grunneiere.

#### Utbyggings-/opparbeidsavtale

Eventuell utbyggingsavtale i forhold til uteoppholdsareal skal være inngått før det gis ramme- og/eller igangsettingstillatelse for tiltak etter PBL. § 20-1 innenfor planområdet. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler, jf. PBL. kapittel 17.

## 10. UTTALELSER OG MERKNADER

Sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar. Fullstendige innspill samles i vedlegg til planbeskrivelsen.

Innspill i høringsperioden og i medvirkningsmøte er referert og kommentert i saksfremlegg til sluttbehandling.

Nordland fylkeskommune, 03.09.14, 15.04.2016 og 23.06.2016	Fylkeskommunen har i tillegg til generelle merknader forslag til bestemmelser for å ivareta verneverdig bygning. Den kulturminnefaglige uttalelsen understreker at skissert bygningsvolum og høyde nord for kanalen er problematisk da det bryter sterkt med stedets skala og forventes skape presedens slik at omformingene av Kabelvåg sentrum forsterkes etter hvert.  <i>Vågan kommune tar utgangspunkt i generelle merknader i alternativt planforslag. VK er enig i at forslag til ny bebyggelse bryter kraftig med eksisterende byggeskikk og ser at forslaget vil forstyrre bygningsmiljøet samtidig som det er positivt med vern av Kolflaathbrygga. Høy utnyttelse uten en revidert kommunedelplan risikerer å skape presedens. Vågan kommune ønsker vern gjennom bruk samtidig som ny utvikling tar utgangspunkt i stedets karakter.</i>
Fylkesmannen i Nordland,	Minner om at barn- og unge må ha trafiksikker tilgang til lek

14.04.2016	<p>og uteoppholdsareal av tilfredsstillende kvalitet. Kaiveiens løp må vurderes i forhold til behovet av et større sammenhengende torgområde med eventuelle muligheter for lek og opphold av barn og unge.</p> <p><i>Vågan kommune stiller krav om trafiksikker tilgang til lek- og oppholdsareal og dette ses i sammenheng med torget. Krav om minste uteoppholdsareal stilles i bestemmelsene.</i></p>
Statens vegvesen, 14.04.2016, 14.06.2016	<p>Det bør utredes hvordan tiltaket vil innvirke på trafiksikkerheten og adkomst fra E10 samt forholdet til myke trafikkanter. Det kan være aktuelt med rekkefølgekrav.</p> <p><i>Forslagets innvirkning på trafikken er vurdert sammen med Teknisk drift på Vågan kommune. Forslaget vurderes ha marginal innvirkning på adkomst fra E10 men dagens situasjon er problematisk med turisttrafikken sommerstid. Forslag til ny bebyggelse er problematisk ur trafiksikkerhetssynpunkt. Kaiveien bør strammes opp og trafikk ledes fra torget. Eventuelle rekkefølgekrav tilføyes bestemmelsene.</i></p>
Norges vassdrags- og energidirektorat, 18.04.2016	<p>Planlagt utfylling må stille krav om geoteknisk vurdering. Eventuelle fareområder må innarbeides i plankartet med hensynsoner.</p> <p><i>Krav om geoteknisk vurdering ved utfylling tilføyes bestemmelsene. Fagkyndig rapport om bølgepågang og havnivåstigning ligger til grunn for planforslaget.</i></p>
Sametinget, 16.07.2014, 27.06.2016	<p>Minner om den generelle aktsomhetsplikten.</p> <p><i>Tas til følge.</i></p>
Kystverket, 18.08.2016, 21.03.2016	<p>Kabelvåg er statlig fiskerihavn. Planforslaget skal vise hvordan småbåthavnen er ivaretatt opp mot foreslått kaipromenade.</p> <p><i>Tas til følge.</i></p>
Lofotkraft, 02.03.2016	<p>Lofotkraft har nettstasjon og ser utfordring i forbindelse med ny bebyggelse. Krav på kapasitet krever dialog og tiltakshaver må dekke kostnader i anleggsbidraget.</p> <p><i>Tas til følge.</i></p>
Fiskeridirektoratet, 11.07.2016	Ingen merknader
Barnas representant, 11.08.2016	<p>Viktig er godt areal for barn- og unge på Kabelvåg torg, vurdere mulighet for permanent gågate, vurdere innkjøring til nye kontor mot trygg ferdsel for barn og unge.</p> <p><i>Vågan kommune ser at tilgangen til egnet uteareal for barn- og unge er problematisk i planforslaget. Forslaget til parkering bør endres for å ivareta trafiksikkerheten på en bedre måte.</i></p>
Else-Britt Iversen, 29.08.2014	Minner om at regulering av Kaiveiens løp må ta hensyn til interesser for Gbn 12/153. Ønsker at vedtatt plan for Kabelvåg

	<p>torg, del 2, realiseres.</p> <p><i>Ønsket tas til være i forslag basert på gjeldende plan.</i></p>
Haldis Eline Jensen, 24.08.2014	<p>Merknad om å ivareta parkering sør for torget og etterspørre grunnlag med norm for tungtrafikk. Overflatevann er allerede et problem til følge etablering av fortau sør for Kaiveien.</p> <p><i>Ønsket tas til være i forslag basert på gjeldende plan.</i></p>
Smedvika vel, 10.10.2014	<p>Argumenterer for overordnede føringer i Kommunedelplan for Kabelvåg og minner om at eksisterende byggeskikk er basert på 2 etasjer pluss loft. De siste brygge bør vernes mot rivning, næring i 1 etasje bør ivaretas og kaipromenade videreføres. Parkeringsplasser bør ikke bygges ned og kulturarv i havnen ivaretas. Trafikksikkerheten er viktig og tiltak for dette foreslås.</p> <p><i>Se kommentar til innspill fra Fylkeskommunen vedrørende ny bebyggelse. Vurdering av trafikksikkert ligger til grunn for planforslaget.</i></p>
Arild Rognan, 29.08.2014	<p>Støtter forslag til endring av Kaiveiens løp. Byggehøyde på nordsiden av kanalen bør ikke overgå nåværende høyde og ubebygde areal bør ikke bebygges med hensyn til etablerte boliger. Parkeringsinteresser bør ivaretas av Vågan kommune da de er problematiske i dag, spesielt vinterstid. Felles parkeringshus er et ønske.</p> <p><i>Alternativ med endring av Kaiveiens løp presenteres. Se kommentar til innspill fra Fylkeskommunen vedrørende ny bebyggelse. Vurdering av trafikksikkert ligger til grunn for planforslaget.</i></p>
Egil Wiik på vegne av Seksjonssameiet Kabelvåg bolig og næring, Kabelvåg sentrum borettslag og Glitnir Regnskap AS, 22.02.2016, 06.03.2016	<p>Illustrasjonmateriale til ny bebyggelse bør forbedres med perspektiv fra bakkeplan og visualiseres fra Torvet og Sjøgata. Serskilt kritisk til 6 etasje og mener gjeldende plan bør være retningsgivende. Høy bebyggelse vil skygge og hindre utsikt fra nåværende bebyggelse på Sjøgata. Gjør oppmerksom på at forslaget legger opp til trafikkfarlig parkering. Minner om den historiske funksjonen kanalen har og hensyn til dette bør tas ved kaipromenade.</p> <p><i>Illustrasjonsmaterialet suppleres av målsatte snitt-tegning med perspektiv fra Torggata og fra torget. Slo- skyggediagram gir grunnlag for analyse av skyggeeffekt. Vurdering av trafikksikkerhet ligger til grunn for planforslaget. Den historiske bruken av steinmurer problematiseres i planbeskrivelsen.</i></p>
Magne Goffeng, 15.04.2016	<p>Understreker at vedtatt kommunedelplan skaper god forutsigbarhet og er av god kvalitet. Illustrasjoner av ny bebyggelse bør suppleres med «bakkeplanperspektiv». Ny skala på bebyggelsen kan skape presedens og bør ikke gjennomføres før kommunedelplan har tatt opp dette i en planprosess.</p>

	<i>Illustrasjonsmaterialet suppleres av målsatte snitt-tegning med perspektiv fra Torggata og fra torget. Se kommentar til innspill fra Fylkeskommunen vedrørende ny bebyggelse.</i>
Jan Dag Ottemo, 14.04.2016	Ny bebyggelse er spennende men bør ikke overskride eksisterende byggehøyde men hensyn til eksisterende romopplevelsen. Eventuelle endringer av høyder bør avvete en ny kommunedelplanprosess.  <i>Se kommentar til innspill fra Fylkeskommunen vedrørende ny bebyggelse.</i>
Inger Anne Nyaas og Thor Erdahl, 15.04.2016	Viser til tidligere vedtak vedr omregulering av Kaiveiens løp.  <i>Alternativer for Kaiveiens løp vises i planforslaget.</i>
Hanna Hamnes Krogh, 15.04.2016	Mener at ny kommunedelplan bør foregå eventuelle nye høyder. Det er gitt nok dispensasjoner fra kommunedelplan frem til i dag.  <i>Se kommentar til innspill fra Fylkeskommunen vedrørende ny bebyggelse.</i>
Stian Håskjold, 15.04.2016	Målsatte illustrasjoner må ligge til grunn for relevante merknader.  <i>Illustrasjonsmaterialet suppleres av målsatte snitt-tegning med perspektiv fra Torggata og fra torget.</i>
Andrea Santi Falch, 13.04.2016	Det er positivt at ubebygde tomter bebygges men nye bygninger må harmonisere med det eksisterende bygningsmiljøet. Forslaget bryter mot vedtatt regulerings- og kommunedelplan, spesielt i forhold til høyder. Tiltaket risikerer å utviske stedets karakter og kan skape presedens.  Den historiske funksjonen for steinmurer i havnen bør ivaretas.  <i>Illustrasjonsmaterialet suppleres av målsatte snitt-tegning med perspektiv fra Torggata og fra torget. Den historiske bruken av steinmurer problematiseres i planbeskrivelsen.</i>
Veronica Konstanse Hansen, 15.04.2016	Forslaget vil forsterke problematikken med trafiksikkerhet kringliggende kvartaler betydelig. Ønske om at alternative løsninger som ivaretar sikker og attraktiv ferdsel for gående og syklende.  Forslaget til ny bebyggelse bør suppleres med perspektiv fra bakkeplan da det vil innvirke vesentlig på romfølelse, solforhold og helhetsinntrykk av Kabelvåg torg. Alternativ løsning utefra dagens regulerte høyde og byggestil bør presenteres.  <i>Vurdering av trafiksikkert ligger til grunn for planforslaget. Se kommentar til innspill fra Fylkeskommunen vedrørende ny bebyggelse. Illustrasjonsmaterialet suppleres av målsatte snitt-tegning med perspektiv fra Torggata og fra torget.</i>

<p>Canningen Brygge AS, 15.10.2014</p>	<p>Ønsker en reguleringsplan som muliggjør vern gjennom bruk og fremholder at økonomisk bærekraft er nødvendig. Et analysearbeid gjennom samvirkeforetaket «Kabelvågkompaniet» vil igangsettes med hensikt at vurdere muligheter tilknyttet bygningsmassen Kolflaathbrygga. Disse vurderinger må ivaretas i reguleringsarbeidet. Tillat byggehøyde for resterende areal nord for kanalen bør økes betraktelig til kote 24, Gbn 13/23 bør inkluderes i dette felt.</p> <p>Kaipromenade ses som positivt å gamle steinmurer langs nordsiden av kanalen bør bevares synlige. Kaipromenade og ny bebyggelse må ses som en estetisk helhet. Planområdet foreslås utvidet mot nord for å inkludere «brannkvartalet», Gbn 13/2, 12, 19, 38, og 150 for helhetlig utvikling av området med mulighet til fellesløsninger.</p> <p><i>Vågan kommune mener med støtte fra kulturminnefaglig myndighet at forslag til ny bebyggelse bryter kraftig med eksisterende byggeskikk og ser at forslaget vil forstyrre bygningsmiljøet samtidig som det er positivt med vern av Kolflaathbrygga. Høy utnyttelse uten en revidert kommunedelplan risikerer å skape presedens. Vågan kommune ønsker vern gjennom bruk samtidig som ny utvikling tar utgangspunkt i stedets karakter. Den historiske bruken av steinmurer problematiseres i planbeskrivelsen. VK er enig i at det er behov for gode felles løsninger vedrørende eksempelvis parkering.</i></p>
<p>Kabelvåg Kompaniet, 29.09.2014</p>	<p>Ønsker at plangrensen utvides for å ta in Gbn 13/2 og ser det som hensiktsmessig å se på løsninger for å imøtekomme behov for parkeringsplasser i tilknytning til utvikling av kvartalet nord for kanalen.</p> <p><i>VK er enig i at det er behov for gode felles løsninger vedrørende eksempelvis parkering.</i></p>
<p>Coop Nord AS, 08.08.2016</p>	<p>Ønsker at tilgjengeligheten til butikken Extra i Kabelvåg opprettholdes slik som i dag, og om mulig forbedres. Tilgjengelighet må ivaretas på en god måte både for kunder og vareleveringer. Kunders tilgjengelighet må sikres rundt inngangspartiet og gjennom å opprettholde dagens, og om mulig utvide, parkeringsmulighetene i området. Vareleveringer skjer fra Skolegata, og allerede i dag er det trangt og vanskelig. Kjøremonster frem til butikken må være selvforklarende og enkelt både for kunder og varuleveranse.</p> <p><i>Vurdering av trafiksikkert ligger til grunn for planforslaget. Vågan kommune ivaretar allmenhetens tilgang til torg og næringsvirksomhet i planforslaget.</i></p>
<p>Sameiet Snekkerifabrikken, 08.08.2016</p>	<p>Er bekymret for at planforslaget vil medføre økt ferdsel på kai fremfor Snekkerifabrikken som delvis er privat eid og delvis offentlig passasje. I dag oppleves trafikken på promenaden som</p>

	<p>delvis sjenerende, spesielt i 1 etasje. Ønsker dermed at kommune ikke legger til rette for økt trafikk, dvs forlengelse av snekkerifabrikk-kaien. Sameiet er spørrende til hvordan opptil 6 etasjers høyde innvirker på bybildet i forhold til lysforhold og hvordan dette passer inn i sentrum. Ønsker som naboer bedre tegninger om prosjektet hva gjelder innhold og arkitektur og lysforhold fra havnesiden og Sjøgata.</p> <p><i>Vågan kommune viser til tidligere vedtak om at kun en mindre del av kaia tillates privat bruk med hensikt å ikke hindre allmenhetens tilgang til området basert på vedtatt plan med ønske om sammenhengende kaipromenade. Se kommentar til innspill fra Fylkeskommunen vedrørende ny bebyggelse. Illustrasjonsmaterialet suppleres av målsatte snitt-tegning med perspektiv fra Torggata og fra torget.</i></p>
--	--

## 11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Forslaget bidrar positivt til stedsutvikling i Kabelvåg samt åpner opp for ny aktivitet og flere mennesker i Kabelvåg sentrum. Kompakt bebyggelse med høy utnyttelsesgrad er en pådriver for bærekraftig tettstedsutvikling. Ny bebyggelse er i strid med kommunedelplan for Kabelvåg i forhold til byggehøyde og byggeskikk.

Det er viktig at forslaget settes i en sammenheng med Kabelvåg sentrum, torg og havn og eksisterende bygningsmiljø. Det lave trehusbebyggelsen i Kabelvåg er helt avgjørende for stedets karakter og attraktivitet og det er med utgangspunkt i stedets identitet kommunedelplan for Kabelvåg legger opp til positiv utvikling.

Kabelvåg torg er hjertet i tettstedet og allmenhetens interesser er store her. Ny utvikling vil skape presedens og det derfor viktig at tiltak er i forhold til vedtatt kommunedelplan. Dersom det ønskes betydelige endringer for å skape bærekraftig utvikling må disse forankres i en ny kommunedelplanprosess basert på bred medvirkning og relevant kunnskapsgrunnlag for risiko og sårbarhet.