



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	06.10.2025	102/25
Kommunestyret	27.10.2025	103/25

Sluttbehandling - Detaljregulering for Samlagstomta - planid 314

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
18.09.2025	Høring offentlig ettersyn - Detaljregulering for Samlagstomta - planid 314.pdf - Kommentarer fra Elmea AS	1855774
18.09.2025	Samlet kommentar til innkomne merknader 26.05.25	1855796
18.09.2025	Uttalelse - Høring - Reguleringsplan - Vågan - Kabelvåg - Samlagstomta - PlanID 314	1855797
18.09.2025	Høring - Detaljregulering for Samlagstomta - gnr. 13 bnr. 325 - Vågan kommune - planid 314	1855798
18.09.2025	Fylkeskommunens uttalelse - detaljregulering for Samlagstomta - PlanID 314 - Vågan kommune	1855799
18.09.2025	Høringsuttalelse til Vågan Kommune Samlagstomta Planid 314	1855800
18.09.2025	Innspill PlanId. 314 saksnr. 21/2298	1855833
18.09.2025	Innspill til detaljregulering Samlagstomta Planid 314	1855834
18.09.2025	Høringsuttalelse fra Trygve Eriksen	1855835
18.09.2025	Detaljregulering Samlagstomta - PlanID.314 - Nytt varsel om planoppstart - Utvidelse av planområdet	1855836
18.09.2025	Innspill vedrørende Detaljregulering for Samlagstomta - PlanID.314/saksnummer 21/2298	1855837
18.09.2025	NVEs innspill - Nytt varsel om oppstart - Utvidelse av planområdet - Detaljreguleringsplan for Samlagstomta - PlanID.314 - Vågan kommune	1855839
18.09.2025	Høring offentlig ettersyn - Detaljregulering for Samlagstomta - planid 314. - Kommentarer fra Elmea AS	1855840
18.09.2025	Reguleringsplaner - Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Samlagstomta - Planid 314 - Uttalelse fra Avinor	1855841
18.09.2025	Svar høring / offentlig ettersyn - Detaljregulering for Samlagstomta - planid 314	1855842
18.09.2025	Innspill til høringen om Samlagstomta	1855843
18.09.2025	Samlagstomta_høringsutspill.pdf	1855857
26.09.2025	314_Samlagstomta_bestemmelser_23092025	1856498
26.09.2025	314_Samlagstomta_plankart_23092025	1856499
26.09.2025	314_Samlagstomta_planbeskrivelse_10032025	1856499
23.09.2025	Photoshop sett fra nordvest	1856501

23.09.2025	Photoshop_sett fra vest	1856502
23.09.2025	Illustrasjoner	1856503
23.09.2025	Trafikknotat for Samlagstomta	1856504
23.09.2025	Sol- og skyggetegninger	1856505
23.09.2025	Situasjonsplan	1856506

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtas planforslaget for Samlagstomta og PlanID.314.
2. Deler av reguleringsplan *Altona og Lorentzen* vedtatt 08.06.2009 som blir berørt av ny plan for Samlagstomta inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

06.10.2025 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Kjersti Delp (Ap)

MPN- 102/25 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtas planforslaget for Samlagstomta og PlanID.314.
2. Deler av reguleringsplan *Altona og Lorentzen* vedtatt 08.06.2009 som blir berørt av ny plan for Samlagstomta inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

27.10.2025 Kommunestyret

Innstillingen i saken er gjengitt korrekt, men har sitt opphav i MPN vedtak i sak MPN-099/25.

Votering: Innstilling fra MPN enstemmig vedtatt

KS- 103/25 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtas planforslaget for Samlagstomta og PlanID.314.
2. Deler av reguleringsplan *Altona og Lorentzen* vedtatt 08.06.2009 som blir berørt av ny plan for Samlagstomta inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Norconsult AS fremmer forslag for detaljregulering av Samlagstomta på vegne av Boligbyggelaget NOBL.

Forslagstiller ønsker å legge til rette for 13 seniorboliger, med tilhørende teknisk infrastruktur, felles uteoppholdsareal og parkering på eiendommen omtalt som Samlagstomta. Planarbeidet har videre til hensikt å stramme opp krysset Kong Øystein gate og Hans Egedes gate og Mathisvika, samt legge til rette for tosidig fortau i gatene innenfor planområdet.

Planen legger til rette for et leilighetsbygg i 3 etasjer samt garasjeanlegg/carport, med adkomst fra Storgata. Leilighetene har ulik størrelse mellom 50 og 75 m². Ikke målsatt situasjonsplan viser et boligbygg med grunnflate på ca. 660 m² og BRA på ca. 1300 m². Nødvendig uteoppholdsareal er lagt mot Kong Øysteins gate. Det er lagt opp til felles uteoppholdsareal på ca. 341 m².

Planområdet ligger ved Mattisvika i Kabelvåg sentrum og omfatter gbn 13/325 samt deler av 13/5, 13/3, 13/30, 13/251 og 13/182. Areal som er foreslått til bebyggelse er planert og brukes til parkering pr i dag.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 24.03.2025 til 05.05.2025.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt, jf. også § 11-8 a femte ledd. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.



Figur 1 -Plassering av planområde, markert med rød linje

Viktige problemstillinger i planen

Viktige problemstillinger i planen er kort oppsummert følgende:

- Byggets arkitektur og tilpasning/hensyn til kulturminneverdier i området.
- Trafikksikkerhet. Det skal legges vekt på trafikksikkerhet for myke trafikanter og særlig eldre og barn.
- Sikre god bokvalitet for alle aldersgrupper.

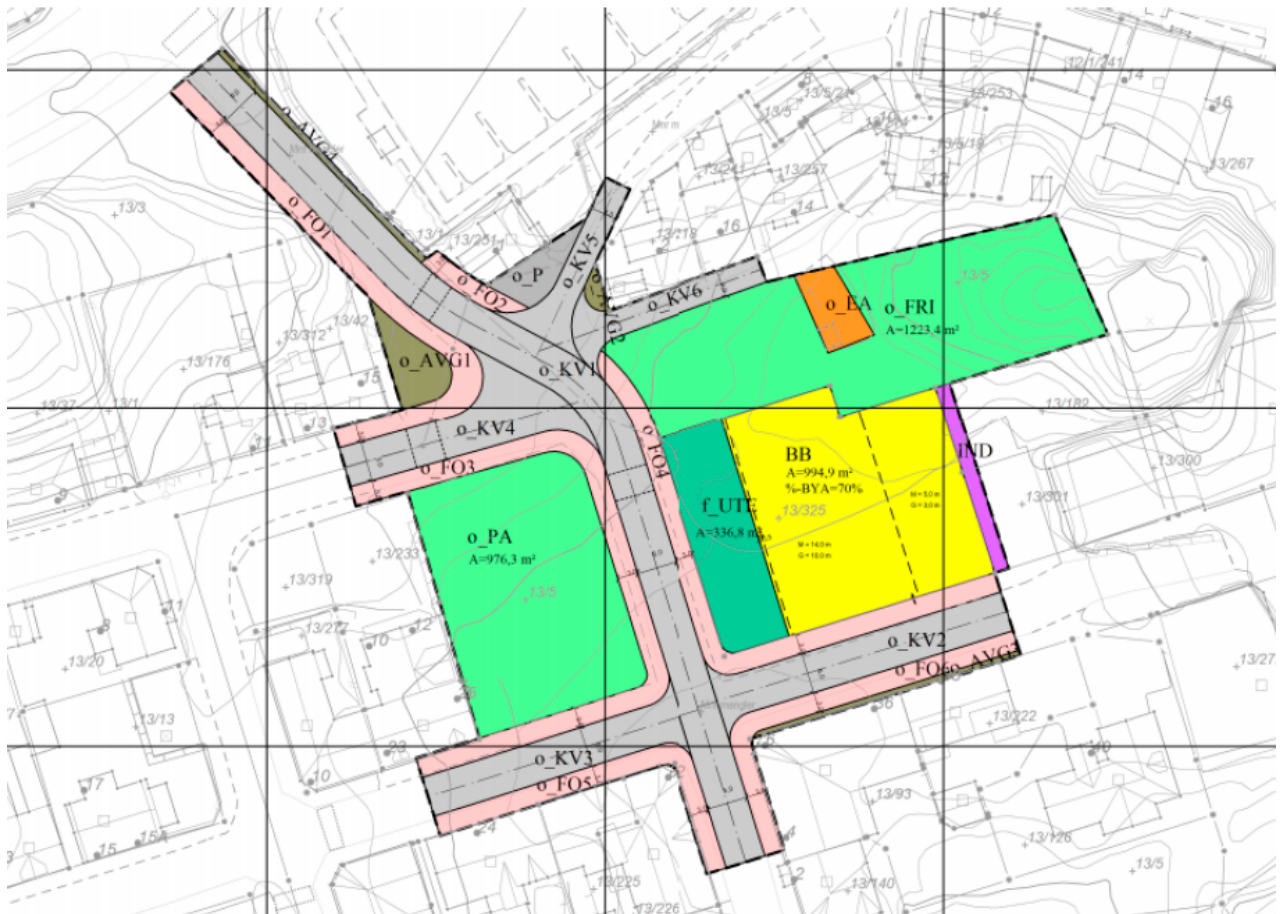
Planforslaget

Forslag for regulering av Samlagstomta er mottatt fra Norconsult AS (konsulent) på vegne av

Boligbyggelaget NOBL (forslagstiller), dato 09.12.2024.

Planforslaget som foreligger til behandling består av følgende dokumenter:

- Plankart, datert 23.09.2025
- Bestemmelser, datert 23.09.2025
- Planbeskrivelse, datert 14.10.2024
- Situasjonsplan, 11.10.2024
- Sol- og skyggediagram, 25.09.2024
- Illustrasjoner, 25.09.2024
- Fotomontasje, Photoshop, 09.12.2024



Figur 2 - Planforslag, utsnitt

Tidslinje:

03.09.2021	Planinitiativ
27.09.2021	Oppstartsmøte
15.12.2021	Varsel om oppstart
30.11.2022	Mottatt planforslag
13.12.2023	Førstegangsbehandling
30.01.2024	Nytt varsel om oppstart
09.12.2024	Mottatt planforslag
10.03.2025	Førstegangsbehandling
24.03.2025	Høring og offentlig ettersyn, frist 05.05.2025

Hensikten med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for seniorboliger i Kabelvåg sentrum. Samtidig skal det legges til rette for trafikksikkerhetstiltak med blant annet etablering av fortau i tilstøtende sentrumsgater.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 13/325, 13/301, 13/182, samt 13/5 og 13/3.

Hjemmelshavere innenfor planområdet er Vågan kommune. Boligbyggelaget NOBL, Sparebank 1 Nord-Norge, John Tvedt, Lorentzen Trading AS og Hilde Hestnes.

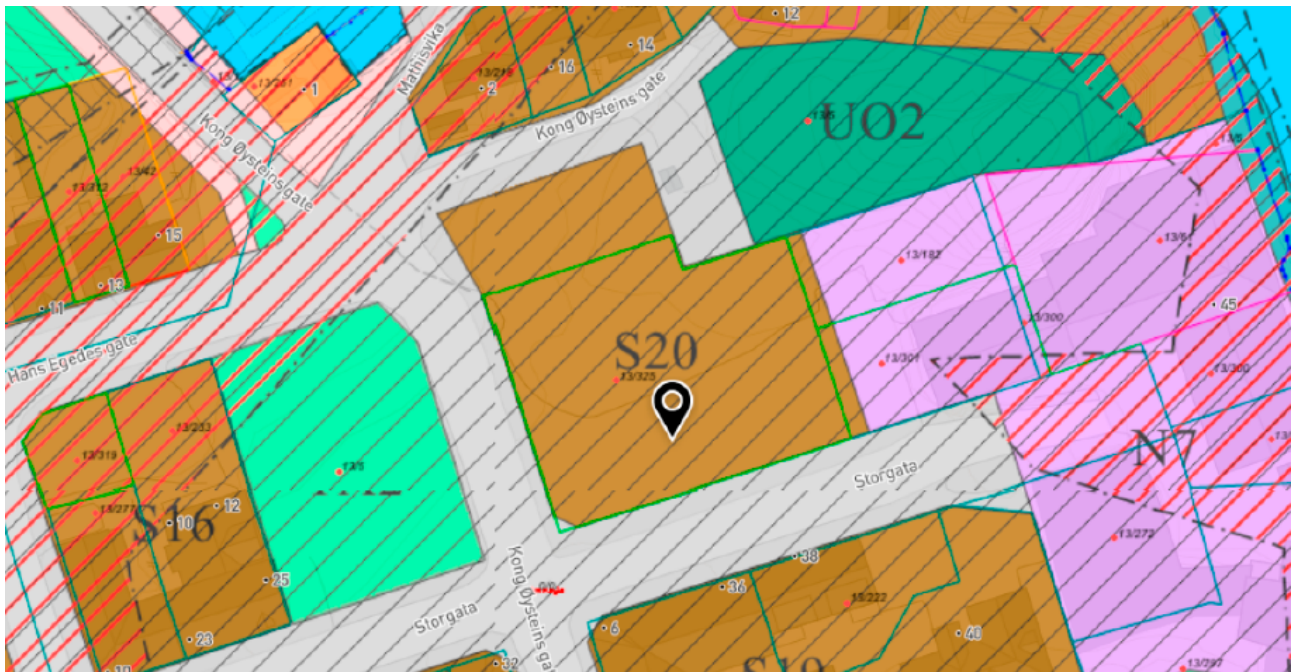
Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan Kabelvåg av 22.11.2021. Området er avsatt til bygging med arealformål sentrumsformål, felt S20.

«For områder avsatt til sentrumsformål skal det være sentrumsbebyggelse i form av forretninger, boligformål, kontor og tjenesteyting, offentlige formål som skole, barnehage og omsorgstjenester og privat service og tjenesteyting som turistformål. Alle tiltak innenfor sentrumsformålene skal bidra til å gjøre sentrumsområdet mer bærekraftig, tilgjengelig og levende... Det skal utarbeides reguleringsplan. Det skal gjennomføres trafikksikkerhetstiltak i Kong Øysteins gate ved gjennomføring av nye tiltak innenfor S20.»

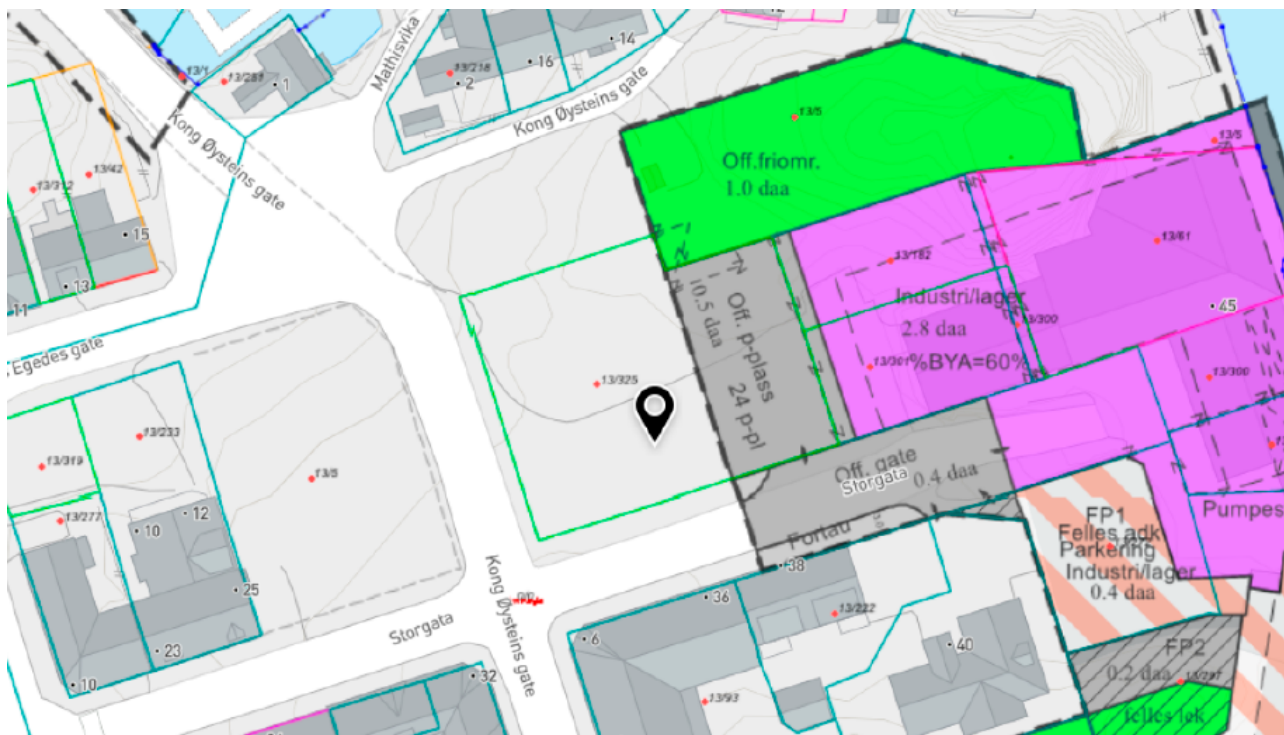
Planområdet ligger innenfor hensynssone H570-7 bevaring av kulturmiljø i Kabelvåg sentrum.

«Hensynssonen omfatter store deler av sentrumsbebyggelsen i Kabelvåg, preget av egenart, kulturhistoriske verdier og sammenheng i bebyggelsen. Saltakene og de brutte hjørnene er en viktig flertallsform som bør videreføres ved nye byggeprosjekter der det er naturlig. Det bør tilstrebes bruk av varme og naturlige materialer. Utstrakt bruk av metallplater bør derfor ikke tillates som fasadekledning. Det bør stilles krav om fargebruk som sikrer en variasjon og rikdom i bybildet, med historiske farger i ulike variasjoner. Balkonger og verandaer bør integreres på en helhetlig måte, hvor det blir tatt hensyn til eksisterende og tilgrensende bebyggelsesstruktur. Store utkragninger bør derfor unngås. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten og deler av området inngår i NB-registeret til Riksantikvaren. Båtoppsett og steinsettinger langs sjøen bør ivaretas. Utfylling eller andre tiltak som svekker lesbarheten bør unngås.»



Figur 3 -Kommunedelplan Kabelvåg, sentrumsformål S20

Det gjelder reguleringsplan for Altona og Lorentzen, av 08.06.2009, for deler av planområdet, der eksisterende grusplass er regulert til offentlig parkering. Ubebygget areal er regulert til offentlig friområde.



Figur 4 - Reguleringsplan Altona og Lorentzen, deler av eiendommen er regulert til offentlig parkering

Formannskapet har i møte 14.01.2019, i sak FS-005/19 valgt å selge eiendommen til fordel for utvikling av boliger. Formannskapet stilte som vilkår at tomten utvikles til et bokollektiv/boliger tilpasset for eldre. Utbygger skulle også inngå en avtale med Vågan kommune om å realisere et ikke angitt antall offentlige parkeringsplasser. En kvantifisering av mengde parkering og ønsket kommunal andel må gjøres når størrelse på bygget er klart. Kommunedelplan fra 2021 gir, som nevnt over, føringer for området. Offentlig parkering inngår ikke i formålet som er fastsatt gjennom Kommunedelplan Kabelvåg.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for miljø, plan og næring den 10.03.2025 i sak MPN-027/25. Hovedutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

MPN- 027/25 Vedtak:

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

1. *Planforslag for Samlagstomta legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 i minst 6 uker.*
2. *Kommunedirektøren skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.*
3. *Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Altona og Lorentzen planID184 vedtatt 08.06.2009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.*

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 24.03.2025 til 05.05.2025. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 15 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor. Det er også lagt ved

tidligere uttalelse etter 1.gangs høring datert 04.01.2024.

1. Statsforvalteren i Nordland, 08.05.2025

Planbeskrivelsen sier at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for seniorboliger, mens bestemmelsene sier at planens hensikt er å legge til rette for boliger, herunder seniorboliger. For øvrig tilsier planen med bestemmelser at det her kan bli etablert ordinære boliger. Kommunen kan etter vår oppfatning ikke legge avgjørende vekt på at det er snakk om etablering av seniorboliger. Det er derfor fortsatt relevant å vurdere barn og unges interesser generelt og bl.a. tilgang til leke- og uteoppholdsareal.

Område for uteoppholdsareal tenkes først og fremst utformet med tanke på eldre, men det er ifølge planbeskrivelsen lagt til rette for at det kan etableres lekeplass som kan benyttes ved evt. besøk av barnebarn. Videre er det sagt at det er tatt hensyn til barn og unges behov for lek i bestemmelsene.

Det er i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om at felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Bestemmelsene sier at uteoppholdsarealet skal være egnet for ulike aldersgrupper og skal utformes slik at det samspiller funksjonelt med beboernes behov. Også i friområdet tillates det tilrettelegging for lek og rekreasjon.

Statsforvalteren anbefaler kommunen å vurdere om barn og unges interesser er tilstrekkelig ivare tatt med de bestemmelser som er foreslått. Kravene til leke- og uteoppholdsareal bør etter vår oppfatning være de samme i denne planen som i andre reguleringsplaner som legger til rette for ordinær boligbebyggelse.

Forslagstillers kommentar:

Planens uteoppholdsareal er egnet for ulike aldersgrupper og bestemmelsene reflekterer dette.

Kommunedirektørens kommentar:

Statsforvalterens innspill tas til følge. Det er tatt inn bestemmelser som skal sikre at det opparbeides lekeareal innenfor regulert uteoppholdsareal f_UTE. Fysiske krav følger Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, punkt 5.

- *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.*

2. Nordland Fylkeskommune, 21.03.2025

Så langt Nordland fylkeskommune kan se, er planforslaget ikke i strid med Fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer av 2013-2025.

Kulturmiljøet i Kabelvåg er godt ivare tatt gjennom forslaget til reguleringsbestemmelser. Slik bestemmelsene og tegningene for nytt bygg foreligger per nå, har fylkeskommunen ingen

nyere tids kulturminnemerknader. Det er positivt at prosjektet søker å ivareta de viktige kulturmiljøverdiene i Kabelvåg, slik at kommende generasjoner også kan oppleve kulturmiljøet.

Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Nevnte pålegg skal bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Forslagstillers kommentar:

Aktsomhetsplikten ift. kulturminner er allerede ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Aktsomhetsplikten ift. kulturminner er tatt inn i bestemmelsene.

3. Statens vegvesen, 30.04.2025

Planen legger opp til fortetting i Kabelvåg sentrum, samt stramme opp kommunale kryss og lage fortau langs kommunale gater. Tiltakene vil bedre trafiksikkerheten i dette området, og gjøre det tryggere for myke trafikanter.

Planområdet slutter der kommunal veg munner ut på E10. Kommunen har ikke satt krav om trafikkøy i kommunal veg. Ellers opplyses det at kommunen ikke har noen kommentarer til trafikkanalysen som er gjort, og vurderingene av behov for utbedring av krysset.

Vår vurdering er at kommunen må gjøre en vurdering ang krysset til E10, ut fra opplysningene i trafikkvurderingen. Vi anbefaler at det settes krav om etablering av trafikkøy i den kommunale vegen. Dette vil bidra til at trafiksikkerheten og kjøremønsteret forbedres i krysset.

Forslagstillers kommentar:

Vegvesenet foreslår vurdering av trafikkøy i krysset til E10. Vi antar det er kommunen som skal vurdere og følge opp tiltak i grensesnittet mot E10.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har utarbeidet trafikknotat. Vurdering av behov for trafikkøy er følgende:

«Det er ikke gjennomført trafikkteellinger for dagens trafikkmengder i Kong Øysteins gate, så det er vanskelig å si sikkert om trafikkmengdene der blir høyere enn de kravene som er angitt for etablering av venstresvingefelt og trafikkøy i sekundærveg i Statens vegvesens håndbok V121. Men siden det her ikke er snakk om en nybygging av veger og kryss vil det uansett ikke være konkrete krav i dette tilfellet.

Videre vil utbyggingen i planområdet medføre en veldig liten økning i makstimetrafikken som er dimensjonerende for om det skal etableres trafikkøy og svingefelt siden seniorboliger i mindre grad vil ha typisk pendlertrafikk. Dersom man er over grensene for at det skal etableres er man trolig allerede der i dagens situasjon og utbyggingen har således lite å si.

Det er heller ikke trafikkøy og svingefelt i krysset med Vognmannsløkka som er hovedatkomst til Kabelvåg og er mer trafikkert. Dersom det skal bygges noen plass bør det prioriteres der.»

En del av dagens parkering i planområdet forsvinner som følge av utbyggingen, noe som kan medføre at noe av trafikken reduseres eller flyttes til andre deler av Kabelvåg.

Foreslått utbygging vurderes som liten. Økning vurderes ikke å utløse krav om nytt kryss.

Planforslaget medfører en oppstramming av dagens 5-armede kryss mellom Kong Øysteins gate, Hans Egedes gate og Mathisvika. Det blir også nye fortau langs flere av gatene og nye gangfelt. Dette vil medføre en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon, og vil gi bedre forhold i området for myke trafikanter.

Planforslaget skal ivareta trafikksikkerhet for barn og eldre. Det vurderes å være nødvendig å ta inn rekkefølgekrav for etablering av fortau og FO3, østsiden av parken og gangfelt. Det skal etableres fartsdempende tiltak i Kong Øysteins gate mellom planlagt bebyggelse, offentlig friområde og den offentlige parken.

4. Kabelvåg båtforening SA, 22.04.25

Adkomsten til båthavna for av/påstigning og vareleveringer er regulert til OP (offentlig parkering). Dette innebærer at båthavna's medlemmer i verste fall kan risikere at adkomsten er blokkert av parkerte kjøretøyer som ikke tilhører båthavna. Dette gjelder også for kommunens behov for adkomst til pumpehuset. Etter vår vurdering må området reguleres til privat adkomst til båthavna.

Deler av arealet ligger på eiendommen til Kabelvåg Båthavn SA (gnr.13 bnr 251) og nyttes i dag til parkering. Vi forutsetter at Kabelvåg Båthavn SA kompenseres med et tilsvarende planert og gruset areal i nærheten av båthavna (eks. på murkant øst for klubbhuset).

I våre tidligere høringsuttalelser har vi påpekt behovet for minimum 10 parkeringsplasser i umiddelbar nærhet av båthavna. Av kommunedelplanen for Kabelvåg fremgår at kravet er 0,2 parkeringsplasser pr. båtplass. Båthavna har i dag ca. 40 plasser, og vi har søkt om utvidelse til ca. 50 plasser... Kabelvåg båthavn fremmer 3 forslag til løsning overfor kommunen: I korte trekk går løsningen ut på å etablere 6-7 parkeringsplasser på kommunens eiendom gnr.13 bnr. 5, samt 3(4) parkeringsplasser på murkant øst for klubbhuset.



Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller har ingen motforestillinger mot dette forslaget, men dersom omregulering av

arealet regulert til friområde (til parkering) utløser behov for ny høring, ønsker forslagstiller at dette arealet tas ut, slik at resten av planområdet kan tas opp til sluttbehandling.

Kommunedirektørens kommentar:

Det tas inn bestemmelser om at det tillates kun korttidsparkering innenfor o_P.

Småbåthavn er ikke en del av planforslaget, heller ikke parkeringsareal langs fyllingen som foreningen peker på. Vi vil derfor ikke ta stilling til dette ved behandling av planforslaget, utover adkomst som er en del av planen.

Ved utforming av gater har forslagstiller og kommunen lagt vekt på trafiksikkert, spesielt for myke trafikanter. Gateutforming og tiltak er nødvendig siden planforslaget åpner for nye boliger, samt nødvendig uteoppholdsareal og fortau. Parkeringsplassen 1. og 3. som foreningen skisserer vurderes ikke å være forenelig med hensyn til trafiksikkerhet. Nr. 1 vurderes i tillegg å være i strid med kommunedelplan Kabelvåg.

5. Elmea, 27.03.2025

Elmea har en nettstasjon innenfor planområdet, den ser vi er ivaretatt i planen. Vi har også mange kabler som ligger innenfor reguleringsområdet. Selve reguleringen har vi ikke noen innvendinger til, men ber tiltakshaver om å kontakte Elmea tidlig i prosessen for å avklare tekniske løsninger både for eksisterende og nytt nett til bygget. I tillegg vil da Elmea kunne utarbeide et kostnadsoverslag for nettendringene.

Forslagstillers kommentar:

Dette er notert, og tiltakshaver vil ta kontakt i god tid før prosjektering/byggefase.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har kommentert innspill tilstrekkelig.

Tidligere innspill til planforslaget (1.gangs høring)

6. Sametinget, 10.01.2024

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Vi er tilfredse med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt er ivaretatt i Fellesbestemmelsenes punkt 2.7, og har ingen øvrige merknader til nevnte høring.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelse om aktsomhets- og meldeplikt er tatt inn.

7. Stian Eriksen, 19.01.2024

Bygg parkeringskjeller med parkering i hovedsak for salg til byggets og Kabelvåg sentrums beboere. Samt plasser for utleie og/eller videresalg ved fremtidig behov for parkering ifm bygging ellers i sentrum. Det vil kunne løse mye av parkeringsutfordringene i sentrum.

Og ta en avgjørelse om hvordan bygget/bygg i sentrum skal være plassert og utformet med bakgrunn i hvordan man vil utvikle Kabelvåg fremover.

Kommunedirektørens kommentar:

Parkeringsanlegg i dette området er ikke vurdert nærmere, men vurderes å være i strid med overordnet plan. Fagavdelingen er i tvil om kombinasjon av parkeringsanlegg og boliger i dette området sikrer god bokvalitet og trafikksikkerhet.

8. Avinor, 30.01.2024

Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Svolvær lufthavn. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved Svolvær lufthavn.

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Svolvær lufthavn.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering

9. NVE, 02.02.2024

Vi viser til vårt generelle innspill 26.01.2024. Vi kan ikke se at utvidelsen berør noen av våre forvaltningsområder i noen større grad. Vi har derfor ingen ytterligere merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering

10. Ola Bremnes, Ida Larmo, Maja og Ågot Larmo Frivold i Kong Øysteins gate 14, 13.02.2024

Vi stiller oss positive til kommunens alternative planforslag og opplever av vi som beboere har blitt hørt med våre tidligere innspill.

At forslaget ønsker en videreføring av det offentlig friområdet på den ubebygde delen mot nord, istedenfor etablering av offentlige parkeringsplasser.

At forslaget ønsker forsvarlig trafikksikkerhet/At krysset og gatene strammes opp med fortau helt opp til E10. Flott! Med så mange skolebarn i Mattisvika er det ofte vi har hjertet i halsen med tanke på det uoversiktlige krysset.

At forslaget forholder seg til kommunedelplanen og stiller tydelige krav til byggeskikk og hensyn til eksisterende bebyggelse i innenfor hensynssone kulturmiljø H570-7.

At forslaget foreslår et slankere bygg med saltak plassert på linje med eksisterende bebyggelse i Kong Øysteins gate. At forslaget vektlegger barn og unges interesser. Her i Mattisvika og Kong Øysteins gate bor det til sammen 10 barn som bruker det offentlige friområdet og den lille veien her, til lek og moro, samtidig som de skal komme seg trygt til skolen.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget vurderes å ivareta hensyn til barn og unge. Planforslaget sikrer tilpasning av ny bebyggelse til viktig kulturmiljø.

11. Ask Johansen, 13.02.2024

Henviser nå til Alternativt planforslag, plan og bygningsavdeling, Vågan kommune: Her føler vi at det er tatt godt hensyn til mathisvikas barn og unges interesser, trafikksikkerhet,

bokkvalitet og hensyn til kulturmiljø.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering

12. Trygve Eriksen, 16.02.2024

Slik jeg vurderer det bør kommunen i dette tilfellet stille krav om at bygget skal harmonere bedre med omkringliggende bebyggelse, og på denne måten kan man oppnå både å få flere leiligheter til salgs og samtidig ivareta særpreget i Kabelvåg sentrum som jeg mener det i seg selv er en verdi i å ta vare på.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

Det er tatt inn bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse tilpasses kulturmiljø.

13. Lindstrømgården borettslag, 16.02.2024

Lindstrømgården Borettslag ønsker alle tiltak som bedrer trafikkforholdene i området, og spesielt de som iverksettes for ivareta myke trafikanter, velkomne. Langs Kong Øysteins Gate, spesielt i området fra Storgata og ned mot sjøen i Mattisvika er gatebelysningen i dag dårlig/fraværende. Området er mørkt og myke trafikanter har kun «pynte lysene» som innbyggerforeninga har hengt opp i parken å hjelpe seg med når man beveger seg her etter mørkets frembrudd. Man opplever også at mange biler slår på fjernlysene når de kjører langs Kong Øysteins Gate i dette området av Kabelvåg sentrum. Vi håper planlagte tiltak også tar sikte på å bedre gatebelysningen i området.

Utenfor vårt borettslag fungerer gateparkeringen relativt greit slik situasjonen er i dag. Når den avlastende effekten av parkering på Samlagstomta opphører er vi litt bekymret for parkeringsforholdene og oppfordrer til at den planlagte utbyggingen både ivaretar egne beboerens parkeringsbehov, men også kan medføre økt antall offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering

Det er tatt inn bestemmelser med rekkefølgekrav om trafiksikkerhetstiltak, bla. gangfelt, fartsdempende tiltak og belysning.

14. Camilla Alvestad Jørgensen, 16.02.2024

Her er det blant annet tatt høyde for et mer trafiksikkert kryss for myke trafikanter, og at grønt området foreslås videreført med tanke på offentlig friareal. Dette er svært viktig for oss som bor her, og det vil jeg tro at det på sikt vil være for fremtidige beboere på samlagstomta.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering

15. Vågan eldreråd

En har gått bort ifra parkeringsplasser under bakkenivå, noe som virker merkelig. Hvor interessant vil det være for personer som kanskje har passert 80 år, og stå ute og måke frem bilen på vinterstid?

Et vesentlig punkt i Eldrerådets innspill har vært at det i et leilighetsbygg for eldre må etableres et fellesareal inne, ikke bare ute, slik dokumentet antyder. En stue eller fellesareal kan ha mange bruksområder, alt fra felles bespisning, andre sosial sammenkomster, kulturaktiviteter, andre aktiviteter, kommunale og private tjenester etc. Haugen øst for bygget er et flott utkikssted som kan bli et hyggelig fritidsområde. Tilgangen til dette må tilrettelegges med stier, bord og stoler.

Forslagstillers kommentar:

Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at parkeringsplasser tilhørende ny bebyggelse skal overbygges. Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at det skal etableres innendørs fellesareal som skal være et samlingssted for beboerne. Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at deler av felles uteoppholdsareal kan overbygges av hensyn til vær og vind.

Omtalt haug ligger utenfor planområdet, og er allerede regulert til offentlig friområde i eldre reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er vurdert tilstrekkelig av forslagstiller.

Minner om at overbygd areal ikke regnes som ubebygd areal og uteoppholdsareal, men inngår som bebygd areal og beregning av utnyttelsesgrad BYA.

Vurdering

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statens vegvesen.

Barn og unges interesser

Barnetråkk-registrering av 2009 viser at området fra haugen og til parken brukes av barn året rundt.



Figur 5 –Barnetråkk 2009

Ny registrering ble gjennomført i forbindelse med Kommunedelplan Kabelvåg. Registrering viser at barn bruker Matthishaugen som lekeareal. Fortau langs E10 er skolevei. Krysset E10 og Kong Øysteins gate oppleves som farlig og skummel, pga. trafikk, for lite belysning og skumle folk. Kartlegging ble gjennomført med elver fra Kabelvåg skoles 5., 6. og 9.trinn.



Figur 6 - Barnetråkk 2020, kommunedelplan Kabelvåg



Figur 7 - Barnetråkk 2020, kommunedelplan Kabelvåg

Det vises også til innspill fra beboerne i Matthisvika.

«Til sammen bor det 10 barn i Mathisvika og Kong Øysteins gate. De bruker det offentlige friområdet på «haugen» og veien til lek og moro. Sommer som vinter.

Det er også en fin mulighet å endelig få et lekeområde for alle barna i området. Det området som er avsatt til friområdet er til dels bratt, usikret og farlig. Det området som i dag brukes av barna er ned mot/på Samlagstomta.»

Planforslaget berører områder som er av interesse for barn og unge. Ny planlagt bebyggelse vil beslaglegge ubebygd (grønt-)areal på gbn 13/325, arealer som mest sannsynlig har noe verdi for barn. Samtidig legger forslaget til rette for nytt felles uteoppholdsareal tiltenkt leilighetene. Tap av areal kan muligens kompenseres ved bedre tilrettelegging i det offentlige friområde og i parken. Mulige tiltak kan være trafikksikkerhetstiltak i Kong Øysteins gate med fartsdamp og gangfelt for en mer trafikksikker kryssing av gate og på den måten oppnå et mer sammenhengende grøntområde. Samtidig kan det være relevant å stille vilkår om at forslagstiller legger til rette for lek i det offentlige friområde – gjennom rekkefølgebestemmelse.

Planens bestemmelser sikrer ikke i tilstrekkelig grad at boligene skal være utelukkende for seniorer. Kravene til leke- og uteoppholdsareal må etter fagavdelingens oppfatning være de samme i denne planen som i andre reguleringsplaner som legger til rette for ordinær boligbebyggelse. Det er derfor tatt inn bestemmelser om at det skal opparbeides lekeplass innenfor felles uteoppholdsareal BUT.

Rekkefølgekrav sikrer at fortau langs ny bebyggelse samt deler av fortau langs den offentlige parkering bygges ut samtidig med bygging av boliger. Det skal også sikres trafikksikkerhetstiltak slik som gangfelt, fartsdempende tiltak og belysning i Kong Øysteins gate som ligger i mellom friområdene og parken.

Naturmangfold, NML §§ 8 til 12

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Området er grusbelagt og benyttes delvis som parkeringsplass.

Planforslaget vurderes ikke å påvirke naturmangfold.

Friluftsliv

Det er ikke kartlagte friluftsområder innenfor planområdet, men i umiddelbar nærhet. Parken på gbn 13/5 er foreslått regulert til offentlig park. Det er foreslått fortau langs parken.

Samtidig er det foreslått flere trafikksikkerhetstiltak som vil forbedre adkomst til parken.



Figur 8 - Kartlegging friluftsområder Vågan

Kulturminner

Samlagstomta ligger innenfor bydel i Kabelvåg med flere bevaringsverdige bygg, Nordlandsatlas/RA.



Figur 9 – Del av Kabelvåg med flere bevaringsverdige bygg, Nordlandsatlas/RA.

I følge kommunedelplan Kabelvåg gjelder følgende innenfor hensynssone kulturmiljø H570-7: «Hensynssonen omfatter store deler av sentrumsbebyggelsen i Kabelvåg, preget av egenart, kulturhistoriske verdier og sammenheng i bebyggelsen. Saltakene og de brutte hjørnene er en viktig flertallsform som bør videreføres ved nye byggeprosjekter der det er naturlig. Det bør tilstrebes bruk av varme og naturlige materialer. Utstrakt bruk av metallplater bør derfor ikke tillates som fasadekledning. Det bør stilles krav om fargebruk som sikrer en variasjon og rikdom i bybildet, med historiske farger i ulike variasjoner. Balkonger og verandaer bør integreres på en helhetlig måte, hvor det blir tatt hensyn til eksisterende og tilgrensende bebyggelsesstruktur. Store utkragninger bør derfor unngås. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten og deler av området inngår i NB registeret til Riksantikvaren.»

Forslagstiller har vurdert sammenheng mellom planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen kulturmiljø. Planforslaget legger til rette for et nytt bygg tilpasset omgivelsene og i tråd med overordnede føringer. Takform, brutte hjørner og utforming av fasade er videreført.

Forslagstiller har gjort rede for planforslaget og begrunnet valg av løsning grundig, se planbeskrivelse side 32. I forkant av planarbeidet ble det utført en volumstudie, sett i forhold til eksisterende bebyggelse. Volumstudien gir utgangspunktet for valg av plassering og volum, og danner grunnlaget for planarbeidet.

«Å trekke det nye bygget tilbake på eiendommen (bort fra Kong Øysteins gate), er et grep som underbygger synligheten av, og respekten for Hospitset som representerer en viktig del av den arkitektoniske egenarten i Kabelvåg.»



Figur 10 – Illustrasjon

«Det stilles krav til at den arkitektoniske utformingen i utbyggingsområdet skal underordne seg omgivelsene i form av en del sentral elementer. Dette gjelder både byggets høyde og volum, samt utstrakt bruk av trekledning, bevissthet i forhold til fargesetting, at saltak videreføres i området, brutte hjørner/hjørnemotiv, samt utforming og plassering av balkonger. Utforming av vinduer er også et sentralt element i egenarten til den omkringliggende trehusbebyggelsen. Ettersom nybygget foreslås tilbaketrukket (jf. kap. 5.3.1) har man noe mer frihet til å etablere variasjon av fasaden i form av sprang og variasjon, noe som også er i tråd med kommunedelplanens generelle bestemmelser for utforming innenfor sentrumsformålet. Dette bryter opp fasaden, noe som kan gi gode visuelle opplevelser av bygget, og samtidig skape gode private, solfylte soner på balkongene, (planbeskrivelse s. 36).»

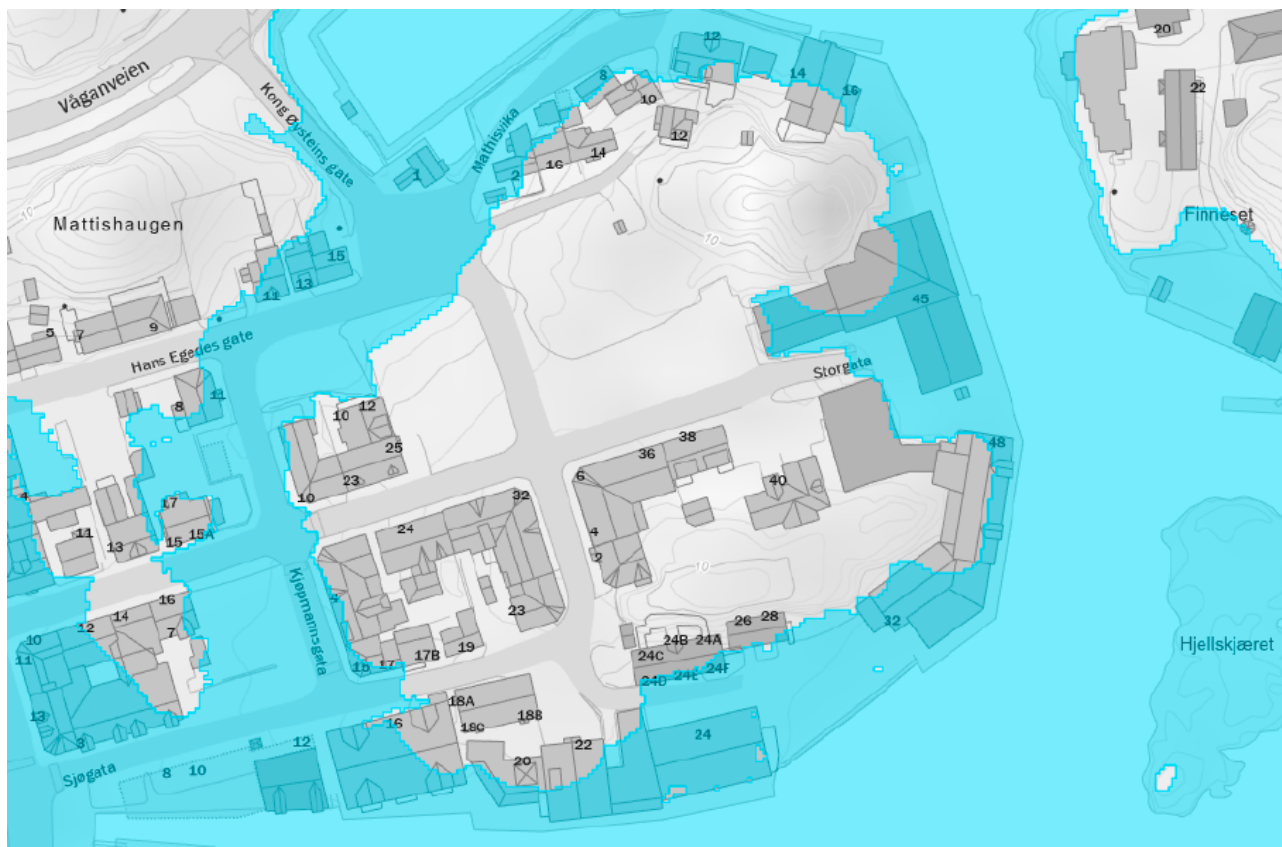
Naturfare, PBL § 28-1, TEK 17 kapittel 7

Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for steinsprang, snøskred, jord- og flomskred. Overvann vurderes ikke som problematisk. Overvann håndteres lokalt/på egen tomt og skal ikke ledes til det kommunale avløpsanlegget. Plan for overvannshåndtering bør foreligge før sluttbehandling av planen.

Planområdet ligger under marin grense. Berggrunnen består av fast fjell. Fare for kvikkleire vurderes som liten. Det stilles krav om fagkyndig vurdering av stabilitet i grunnen.

Kommunal veg rundt ligger innenfor aktsomhetsområde for 200-års-stormflo. Med klimapåslag ser situasjonen noe annerledes ut. Vi har valgt 200-års-stormflo (2100) fordi hendelser vil berøre flere leilighetsbygg med mange boenheter (Sikkerhetsklasse F2). Jf. TEK17 inngår de fleste byggverk beregnet for personopphold i sikkerhetsklasse F2.

Det kan være en risiko for at flere gater kan bli overskylt og at området i Kabelvåg sentrum kan bli isolert. Samlagstomta er en av leilighetsbyggene som kan bli berørt av en slik hendelse. Gatene ligger mellom 2 og 3 meter over havnivå NN2000. Dagens 200-års høyvann (stormflo) er 261 cm over NN2000, med klimapåslag blir 200-års høyvann (stormflo) på 330 cm over NN2000.



Figur 11 - NVE atlas 200-års stormflo, 2100

Teknisk infrastruktur – veg, vann/avløp, brann, renovasjon, el-forsyning

Tosidig fortau er i tråd med Statens vegvesens vegnormal og kommunens egen vegnormal. Forslaget tar opp kommunens løsningsforslag, men fullfører slik at gateutforming i dette område blir sammenhengende. Offentlige/kommunale veger foreslås med en bredde på 6 meter. Offentlig/kommunal fortau foreslås med bredde på 3 meter.

Foreslått boligblokk skal knyttes til kommunalt nett for vann og avløp. Det skal gjennomføres kapasitetstest før igangsetting. Tilgang til tilstrekkelig slukkevann skal vurderes før igangsetting.

Overvann skal ikke ledes til det kommunale avløpsanlegget. Plan for overvannshåndtering bør foreligge før sluttbehandling av planen.

Når det gjelder renovasjon har forslagstiller funnet en løsning på egen tomt og viser til situasjonsplan.

Det er foreløpig ikke avklart om det er nødvendig for nye nettstasjoner/trafo ved etablering av flere leiligheter i området. Dette må avklares med strømleverandør før sluttbehandling.

Trafikk

Forslagstiller har utarbeidet trafikknøtt som er i hovedtrekk gjengitt i planbeskrivelsen. Planforslaget vurderes ikke å utløse behov for nytt kryss ved E10. Økning av trafikkmengden vurderes å være liten.

Når det gjelder utforming av kommunalt gatenett har forslagstiller fulgt kommunens forslag med tosidig fortau og gangfelt der det er hensiktsmessig. Barn og unges interesser må ha særlig stor vekt i planlegging og ved vurdering av trafiksikkerhet. Kong Øysteins gate og et utflytende kryss ved Kong Øysteins gate og Hans Egedes gate ligger imellom viktige friområder. Barn selv har pekt på at kryss oppleves som skummelt pga. trafikk og for lite belysning.

Planforslaget legger til rette for gater med tanke på bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Byggeskikk, arkitektur

Hva er byggeskikk? God byggeskikk handler om kvaliteter i våre bygde omgivelser – i utearealer, offentlige rom og bygningsmiljøer, og i det enkelte bygg. Byggeskikk omfatter alle nivå fra landskap og bebyggelsesstruktur, til utformingen av det enkelte byggverks volum, fasader, tak, materialer og farger. Innsatsen rettes både mot nybygging og eksisterende bygningsmasse.

Viser til avsnitt om kulturmiljø over.

Vannforskriften § 12

Planforslaget vurderes ikke å påvirke vannforekomst i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Forurensning og støy

Det er ikke kartlagt forurenset grunn i området. Det er gjort innledende miljøtekniske undersøkelser i områder benevnt BB og f_BUT (jf. kap. 5.1.1). Ifm. Undersøkelsene konkluderer med at det er påvist forurenset masse i disse områdene. Derfor må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse. Videre går det frem av undersøkelsene at alt av fyllmasser og løsmasser må skiftes ut.

Støy fra E10 berører områdene som vist på kartutsnitt under. Det har ikke blitt gjennomført egne støy målinger. Støybelastning vurderes foreløpig å være innenfor grenseverdier som er gitt i T-1442.



Figur 12 - Støykart, SVV

Bokvalitet

Bokvalitet omfatter både fysiske og sosiale aspekter. Eksempler på fysiske aspekter er boligens plassering, tilgang til solfylte uterom og nærhet til viktige mål i hverdagen. Planforslaget åpner for leiligheter med gode uteoppholdsarealer, mtp. solforhold og plassering.

Planområdet befinner seg i Kabelvåg sentrum, med tilgang til ulike sentrumsfunksjoner, eksempelvis matbutikk, servering. Gatenett i Kabelvåg sentrum er delvis gangvennlig og sykkelvennlig utformet.

Dersom man klarer å forbedre koblingen mellom de offentlige friområdene kan planforslaget også bidra til å bevare og etablere større sammenhengende grøntområder. Det forutsetter både tilrettelegging i friområder og trafiksikkerhetstiltak i Kong Øysteins gate, samt etablering av fortau.

Estetiske aspekter ved omgivelsene er sentrale for livskvalitet og det sosiale miljøet. Forslagstiller har lagt frem et forslag som åpner for bygningsmasse som er tilpasset stedet og kan bidra til å bevare stedets visuelle identitet og karakter.

Boligkvalitet inngår i bokvaliteten og representerer egenskaper ved selve boligen, for eksempel planløsningens funksjonalitet og tilpasningsmuligheter, materialbruk, inneklima, orientering og antall vegger mot fasade.

Planforslaget inneholder ikke informasjon om boligkvalitet, utover krav om universell utforming. Vi kan derfor ikke ta stilling til dette. TEK 17 stiller minstekrav og vil følges ved behandling av søknad om byggetillatelse.

Økonomiske konsekvenser

Utbygging av gater innenfor planområdet, unntatt o_FO4 som opparbeides av forslagstiller, kan være relevant. Særlig relevant er oppstramming av kryss Kong Øysteins gate og Hans Egedes gate.

Utbyggingsavtale for trafiksikkerhetstiltak, som eksempelvis fartsdumper, kan være relevant.

Konsekvensutredning – forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, vedlegg I og II

Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Planen faller ikke inn under forskriftenes § 6 b. vedlegg I eller § 8 vedlegg II.

Oppheving av reguleringsplaner

Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for Altona og Lorentzen med PlanID.184, vedtatt 08.06.2009. jf. pbl § 12-14 gjelder samme bestemmelser for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan.

Endringer etter førstegangsbehandling

I høringsperioden har Vågan kommune mottatt en rekke innspill og merknader. Det har vært nødvendig å justere planforslaget.

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

1. Det er tatt inn rekkefølgekrav som skal sikre at også deler av fortau langs parken o_FO3 opparbeides, samt realisering av trafiksikkerhetstiltak i Kongs Øysteins gate.
2. Det er tatt inn krav om at det opparbeides lekeplass innenfor felle uteoppholdsareal f_BUT.
3. Siktlinjer i kryss

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslag for Samlagstomta, PlanID.314 vedtas.

Tommy Stensvik
kommunedirektør

Stefanie Schramm
Fagleder plan/landbruk