

Boligbyggelaget Nobl

Detaljregulering for Samlagstomta i Kabelvåg

Plan-id: 314

Planbeskrivelse

Vågan kommune



Oppdragsnr.: 5205532 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1
2022-11-01

Oppdragsgiver: Boligbyggelaget Nobl
Oppdragsgivers kontaktperson: Hans Kristian Rabben
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Tore Stien
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy
Andre nøkkelpersoner: Tore Stien og Gøran Antonsen

1	2022-11-01	Planbeskrivelse for Samlagstomta i Kabelvåg	Sofra	Gan	Tosti
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for seniorboliger, med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder felles uteoppholdsareal og parkering. Planarbeidet har videre til hensikt å regulere inn parkeringsareal som skal disponeres av kommunen (offentlige parkeringsplasser). For øvrig legger planforslaget til rette for etablering av fortau samt oppstramming av krysset Kong Øysteins gate x Hans Egedes x Mathisvika.

Det er gjort innledende miljøtekniske undersøkelser i områder benevnt BBB og f_BUT. Ifm. undersøkelsene er det konkludert med at det er påvist forurensende masser i disse områdene. Derfor må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Videre går det frem av undersøkelsene at alt av fyllmasser og løsmasser må skiftes ut.

For resterende deler av planområdet vil det bli utført miljøtekniske undersøkelser, ved mistanke om forurenset grunn, før gravearbeider kan starte. Forurensede masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensede masser.

Planforslaget opprettholder hovedtrekkene i overordnet plan (kommunedelplan for Kabelvåg), og vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnytting av planområdet.

Planforslaget vurderes for øvrig å være et viktig bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter seniorleiligheter i Kabelvåg.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen vurderes planlagt utbygging, i liten grad, å medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn, dersom foreslåtte avbøtende tiltak iverksettes.

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	8
1.5	Krav om konsekvensutredninger	8
2	Planprosess	9
2.1	Medvirkningsprosess og møter	9
2.2	Innspill til planen	9
3	Planstatus og rammebetingelser	16
3.1	Overordnede planer	16
3.1.1	Kommunedelplan for Kabelvåg	16
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	17
3.3	Tilgrensende planer	18
3.4	Temaplaner	18
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	18
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	19
4.1	Beliggenhet	19
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	19
4.3	Stedets karakter og landskap	20
4.4	Landskap	20
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	20
4.6	Naturverdier	22
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	22
4.8	Landbruk	23
4.9	Trafikale forhold	23
4.10	Barns interesser	24
4.11	Sosial infrastruktur	24
4.12	Universell tilgjengelighet	24
4.13	Teknisk infrastruktur	25
4.13.1	Vann og avløp	25
4.13.2	Energiforsyning	25
4.14	Grunnforhold	25
4.15	Støy	25
4.16	Luftforurensning	25

5	Beskrivelse av planforslaget	26
5.1	Analyser og utredninger	26
5.1.1	Innledende miljøtekniske grunnundersøkelser	26
5.2	Planlagt arealbruk	28
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	28
5.4	Uteoppholdsareal	30
5.5	Sol/skygge	31
5.6	Parkering	32
5.7	Trafikkløsning	33
5.8	Kollektivtrafikk	33
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	33
5.9.1	Vann og avløp	33
5.9.2	Energiforsyning	34
5.10	Plan for avfallshåndtering	34
5.11	Planlagte offentlige anlegg	34
5.12	Grunnforhold	34
5.12.1	Geoteknisk	34
5.12.2	Miljøteknisk	34
5.13	Støy	34
5.14	Vindforhold	35
5.15	Risiko- og sårbarhet	35
5.16	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	37
5.17	Rekkefølgebestemmelser	38
5.18	Vurdering etter FNs bærekraftsmål	38
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	39
6.1	Overordnede planer	39
6.2	Stedets karakter og landskap	39
6.3	Natur- og kulturverdier	39
6.3.1	Naturverdier	39
6.3.2	Kulturverdier	39
6.4	Landbruksfaglige vurderinger	40
6.5	Trafikale forhold	40
6.6	Teknisk infrastruktur	40
6.7	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	40
6.8	Bomiljø/bokvalitet	40
6.9	Barns interesser	40
6.10	Sosial infrastruktur	40
6.11	Universell tilgjengelighet	41
6.12	ROS	41

6.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	41
6.14	Interessemotsetninger	41
6.15	Avveininger av virkninger	41
7	Avsluttende kommentar	42

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Ifm. at tidligere kommunale tomter (utbyggingsområdet) skulle legges ut på salg, ble det gjort vedtak i sak FS-005/19. Det fremgår av pkt. 2 i vedtaket at:

2. Det stilles som betingelse at tomten skal utvikles til et bokollektiv/boliger tilpasset for eldre.

Vedtaket ligger til grunn for planarbeidet. Hensikten med planarbeidet er dermed å legge til rette for seniorboliger, med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder felles uteoppholdsareal og parkering. Leilighetene ønskes organisert som sameie eller borettslag.

Videre fremgår det av ovennevnt vedtak at:

3. Utbygger må gjøre en avtale med Vågan kommune om at kommunen skal kunne realisere et antall parkeringsplasser i garasje eller uteareal til kommunens disposisjon. Dette kommer i tillegg til det antall parkeringsplasser som følger av krav til utbyggingsprosjektet.

Planarbeidet har derfor også til hensikt å regulere inn parkeringsareal som skal disponeres av kommunen.

For øvrig legger planforslaget til rette for etablering av fortau samt oppstramming av krysset Kong Øysteins gate x Hans Egedes x Mathisvika.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

Boligbyggelaget Nobl
Torvgata 2
8001 Bodø

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter gnr. 13 bnr. 5 og 325 samt umatrikulert grunn (deler av Storgata, Kong Øysteins gate, Hans Egedes gate og Mathisvika). En liten del av gnr. 13 bnr. 182 og 301 (som i dag er regulert til offentlig parkeringsplass, men som lenger ikke skal benyttes til dette formålet) er også tatt med for å rydde opp i gjeldende reguleringsplan.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Ifm. at tidligere kommunale tomter (som nå har fått gnr. 13 bnr. 325) skulle legges ut på salg, ble det gjort følgende vedtak (FS-005/19):

1. Arealene 13/5/16 og 13/5/17 «Samlagstomta» i Kabelvåg legges ut for offentlig salg for utvikling til boliger.
2. Det stilles som betingelse at tomten skal utvikles til et bokollektiv/boliger tilpasset for eldre.
3. Utbygger må gjøre en avtale med Vågan kommune om at kommunen skal kunne realisere et antall parkeringsplasser i garasje eller uteareal til kommunens disposisjon. Dette kommer i tillegg til det antall parkeringsplasser som følger av krav til utbyggingsprosjektet.
4. Pris settes til høystbydende over takst. Kjøper bærer alle kostnader i forbindelse med salget slik som evt oppmåling, tinglysning, fradeling og nabovarsling.
5. Bygging skal være igangsatt i løpet av 2 år fra salg er gjennomført. Dersom det ikke har skjedd har Vågan kommune rett til å kjøpe tomten tilbake til den pris som kommunen solgte tomten for med tillegg for dokumenterte investeringer som kjøper har hatt.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planarbeidet ble ifm. planoppstart vurdert ift. §6 (herunder oppramsede tiltak i vedlegg I) og §8 (herunder oppramsede tiltak i vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger. Det var den forrige kommunedelplanen for Kabelvåg som gjaldt på dette tidspunktet. En vurderte at planforslaget i utgangspunktet falt inn under vedlegg I, pkt. 25 (*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*). Planområdet er imidlertid kun ca. 3,6 daa stort (dvs. mindre enn 15 daa), og dermed ble det konkludert med at planarbeidet ikke utløste krav om konsekvensutredninger. Vågan kommune støttet denne vurderingen.

Planlagt arealformål er i tråd med den nye kommunedelplanen som erstatter den forrige.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess og møter

Oppstart av planarbeidet ble varslet til berørte parter i brev datert 15.12.2021 og kunngjort i Lofotposten 18.12.2021, samt på Vågan kommunes nettsider.

Ifm. kjøp av gnr. 13 bnr. 325, hadde forslagstiller hatt dialog med Kabelvåg og omegn Pensjonistforening samt eldrerådet. Pensjonistforeningen har ellers fått lagt frem prosjektet og komme med innspill og kommentarer underveis i planprosessen.

Da planforslaget, ikke vurderes å berøre tilstøtende naboer særskilt, er det ikke lagt opp til åpent møte/infomøte. Innkommende innspill er imidlertid gjennomgått og kommentert under kap. 2.3.

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 27.09.2021.

2.2 Innspill til planen

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Sametinget	27.12.2021	<p>Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.</p> <p>Sametinget minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene. Følgende tekst foreslås: «Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9 juni 1987 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken».</p> <p>Det minnes for øvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 1917 er automatisk freda.</p>	<p>-</p> <p>Tas til følge.</p> <p>-</p>
Norges vassdrags- og	25.01.2022	<u>NVEs generelle veiledning</u>	Tas til etterretning.

<p>energidirektorat (NVE)</p>		<p>NVE tilrår at planlegger går gjennom NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert. Det anbefales også å bruke NVEs internettsider for arealplanlegging.</p> <p><u>NVE sin oppfølging av planarbeidet</u> Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige interesser.</p> <p>Dersom planen berører NVEs saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.</p> <p>NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.</p>	<p>-</p> <p>Planforslaget vurderes ikke å berøre NVEs saksområde særskilt.</p> <p>-</p>
<p>Vågan Eldreråd</p>	<p>01.02.2022</p>	<p>Samlagstomta har så langt vært regulert til skoleformål, og det har også stått et bygg der som tidligere blant annet ble brukt til husmorskole. Dette bygget forsvant under en av brannene på tidlig 90-tall, og siden har tomta ligget der ubrukt.</p> <p>Både Kabelvåg & Omegn Pensjonistforening og Vågan Eldreråd har i mange år spilt inn forslag om at det bør settes opp et bygg med eldreboliger/seniorleiligheter på tomta, og endelig ser det ut til at dette blir en realitet.</p> <p>Eldrerådet merker seg imidlertid at dokumentet fra Norconsult ser ut til å inneholde en minimumsløsning, der flere av de forutsetninger elderrådet mener må være til stede for å få dette til å bli funksjonelle og tilpassede boliger, er utelatt.</p> <p>Eldrerådet skjønner at NOBL kan være opptatt av at leilighetene ikke blir for dyre å kjøpe eller leie, og det er bra. Men dersom ikke hele komplekset ivaretar vesentlige elementer i et bygg for den eldre del av befolkningen, er</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Innspillet fra Eldrerådet er tatt til følge, se kommentarer nedenfor.</p> <p>Innspillet fra Eldrerådet er tatt til følge, se kommentarer nedenfor.</p>

		<p>det et spørsmål hvor interessant det vil være for disse å gå til anskaffelse.</p> <p>Eldrerådet vil trekke frem følgende merknader til planforslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En har gått bort ifra parkeringsplasser under bakkenivå, noe som virker merkelig, all den tid det er løsmasser som fra tidligere ligger under bakken, der man kunne gravd ovenfra, støpt garasjekjeller og deretter fylt ut oppå og laget grøntareal. Hvor interessant vil det være for personer som kanskje har passert 80 år, og stå ute og måke frem bilen på vinterstid? Alternativt til en underjordisk garasje bør det i det minste vurderes å sette opp et carparkanlegg over de utvendige parkeringsplassene. • 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. Dette vil kunne motvirke ensomhet blant de eldre. • Det er viktig at beboerne også kommer seg ut, og i dokumentet pekes det på felles uteoppholdsareal. I vårt klima er det vel ikke så mange dager i året at dette vil bli brukt, dersom det ikke kan innarbeides i et slags atrium, der man er ute, samtidig som en er beskyttet med tak over og kanskje noe innglassing. • Haugen øst for bygget er et flott utkikssted som kan bli et hyggelig fritidsområde. Tilgangen til dette må tilrettelegges med stier, bord og stoler. 	<p>Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at parkeringsplasser tilhørende ny bebyggelse skal overbygges.</p> <p>Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at det skal etableres innendørs fellesareal som skal være et samlingssted for beboerne. Fellesarealet tenkes å ha direkte tilgang til felles uteoppholdsareal.</p> <p>Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at deler av felles uteoppholdsareal kan overbygges av hensyn til vær og vind.</p> <p>Omtalt haug ligger utenfor planområdet, og er allerede regulert til offentlig friområde i reguleringsplan for Altona og Lorentzen. Atkomst til og tilrettelegging av dette offentlige friområdet må skje i regi av kommunen og i egen prosess. Planforslaget slik det</p>
--	--	--	---

		<p>Eldrerådet mener det er svært viktig at dette prosjektet blir kvalitetsmessig av høy standard. Skikkelig tilrettelagte seniorboliger av denne typen vil være et vesentlig element i utviklingen av et mer aldersvennlig lokalsamfunn.</p> <p>Kabelvåg & Omegn Pensjonistforening har vært med å gi innspill.</p>	<p>foreligger nå vurderes ikke å forringe tilgangen til friområdet.</p> <p>Tas til etterretning (se kommentarer ovenfor).</p> <p>-</p>
<p>Beboere i Kong Øysteins gate 14</p>	<p>30.01.2022</p>	<p>Flott at det skjer noe på samlagstomta. Alt ligger til rette for å få til noe fint. Beboere i Kong Øysteins gate 14 stiller seg positive til bokollektiv/boliger tilpasset til eldre.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u> Her synes beboerne det er løst på en lite oppfinnsom måte. Det kan virke som at det kun skal tas hensyn til arealkrav pr. boenhet. Her har man virkelig muligheten til å anlegge et koselig grøntanlegg med lune rom, benker, et lite lekeapparat/huskestativ og beplantning. Et fellespunkt på tvers av generasjoner. Et uteareal som gir beboerne lyst til å oppholde seg utendørs og som innbyr til å holde seg i aktivitet. Skissene vitner mer om passiv visjon for eldre.</p> <p>Ved å omfavne det nye boligbygget med et grøntanlegg vil det forskjønne og bevare det fine miljøet som allerede eksisterer og det historiske kulturminneområdet. Det vil også fungere som en naturlig forlengelse av det offentlige friområdet på haugen bak og posthusparken på andre siden av veien.</p> <p>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. Dette ønsker beboerne ikke at forslagstiller frarøver dem.</p>	<p>-</p> <p>De skissene som ble lagt ved varsel om planarbeid og som pleier å følge et planforslag er foreløpige skisser som er ment å vise overordnet arealdisponering og volum. En har med andre ord ikke tegnet inn detaljer slik som disponering av areal avsatt til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet tenkes imidlertid å få en utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper.</p> <p>-</p> <p>Det offentlige friområdet vil ikke bli berørt av planarbeidet.</p>

		<p>I stedet planlegges det en offentlig parkering for 8 biler som skal disponeres av kommunen på dette området (i tillegg til de 18 parkeringsplassene tilknyttet boligbygget). 13 leiligheter for eldre utløser et uforståelig behov for 26 parkeringsplasser på samlagstomta. Dette stiller beboerne seg svært uforstående og kritiske til. Hva er kommunens argument for offentlig parkering her? De 8 plassene på nordsiden har tydelig en klar tilknytning til boligbygget med gangsti og trapp på skissene. Hvem er disse plassene egentlig tiltenkt?</p> <p>Beboerne som bor i Kong Øysteins gate, på nordsiden av den tenkte parkeringsplassen, vil få en uheldig og ufortjent forringelse av privatlivet og det fredelige miljøet i veien, dersom trafikken skal ledes inn til parkeringen via denne.</p> <p>Beboerne ser ikke problemet med å slå sammen begge parkeringene i et 2.etg. parkeringsbygg, som står i stil med boligbygget og omkringliggende bebyggelse, på østsiden, hvor det allerede er avsatt areal til parkering. Dvs. dersom det finnes gode nok argumenter for å anlegge 26 parkeringsplasser. Med et slikt parkeringsbygg vil uønsket trafikk, støv, støy og farlige situasjoner unngås, og det kan heller bli et grøntområde til glede for de nye beboerne, naboer, besøkende og Kabelvågs øvrige innbyggere. En forskjønnelse av hele området er i tråd med visjonene til Byplan Kabelvåg/kommunedelplan Kabelvåg 2021-2040.</p>	<p>Bakgrunnen for at det planlegges offentlige parkeringsplasser nord i planområdet er vedtaket som er gjort av formannskapet (jf. kap. 1.4). Deler av planområdet brukes i dag til offentlig parkering. Dette arealet vil bli bygd ned. En antar at kommunen ønsker å videreføre muligheten for å fortsatt ha offentlige parkeringsplasser i området. En mulig konsekvens, dersom det ikke tas hensyn til at eksisterende parkeringsplasser vil forsvinne, er uoversiktlig og uønsket parkering i området.</p> <p>Planlagt offentlig parkeringsområde tenkes å få atkomst fra nord, da det ikke er ønskelig å legge til rette for enda en avkjørsel i tilknytning til eksisterende kryss. Dette vil også være mest hensiktsmessig med tanke på terrengforhold. Det er imidlertid kun en kort veistrekning (etter krysset) som vil få økt trafikk.</p> <p>Det er ikke hensiktsmessig å føre opp et parkeringsbygg i to etasjer rett ved planlagt boligbebyggelse. Dessuten krever et slikt parkeringsbygg store areal til rampe opp til annen etasje. Da tomten i utgangspunktet er liten, vil det være u hensiktsmessig med parkeringsbygg. Det foreslås imidlertid tatt inn i bestemmelsene at planlagt offentlig parkeringsareal gis en tiltalende utforming med grønne rabatter /beplantning. Planforslaget legger for</p>
--	--	--	--

		<p>Eksisterende farlige og uoversiktlige kryss: Kong Øysteins gate, Mathisvika og Hans Egedes gate, med 5 retninger, må gjøres oversiktlig og trygt uavhengig av 8 tenkte og overflødige parkeringsplasser.</p>	<p>øvrig til rette for parkeringskjeller under utbyggingsområdet som skal være offentlig.</p> <p>Ivaretas.</p>
Mathisvika Vel v/ Sjur Hauge	31.01.2022	<p><u>Parkering</u> Det registreres at det er planlagt parkering mot Kong Øysteins gate. Dette ser Mathisvika Vel som svært uheldig. Området Mathisvika/Kong Øysteins gate er preget av mange småbarnsfamilier. Området det er planlagt boliger på, nærområdet til det og småveien brukes aktivt av alle de lokale barna. Mathisvika Vel ønsker en «barriere» mellom nybygg og Kong Øysteins gate. Enten i form av en hage eller ideelt sett en lekeplass.</p> <p>Kommunen påla Hauge for ikke lenge siden å etablere lekeareal da egen tomt var omregulert. Det er naturlig at det blir gjort det samme her.</p> <p>Det er også en fin mulighet å endelig få et lekeområde for alle barna i området. Det området som er avsatt til friområdet er tildels bratt, usikret og farlig. Det området som i dag brukes av barna er ned mot/på Samlagstomta. Vi er klar over at dette er tenkt som eldreboliger, men de har barnebarn og hvis bruken forandres er det naturlig at det settes av areal til dette.</p> <p>Det viktigste er å skape en naturlig avstand mellom nybygg og en såpass liten vei. Det er mer naturlig med innkjøring og parkering på sørsiden.</p> <p>I planbestemmelsene til den nye Kommunedelplanen for Kabelvåg §21 beskriver også at det skal opparbeides lekearealer for barn.</p>	<p>Som følge av planlagt utbygging kan ikke offentlige parkeringsplasser videreføres der de ligger i dag, men må reetableres et annet sted i planområdet. En har intensjon om å bevare omkringliggende grøntareal rundt det nye parkeringsarealet og gi parkeringsarealet en tiltalende utforming. Det er kun en kort veistrekning (etter krysset) som vil få økt trafikk.</p> <p>Samme krav gjelder ifm. dette planarbeidet. Det er avsatt areal til uteopphold (herunder lek) i planforslaget.</p> <p>I planforslaget er det ikke tatt med offentlig lekeareal/friområde, kun felles uteoppholdsareal som utløses av planlagt utbygging, og som vil bli etablert på egen tomt.</p> <p>Det vises til kommentarer ovenfor.</p> <p>Det er tatt hensyn til denne bestemmelsen i planarbeidet.</p>

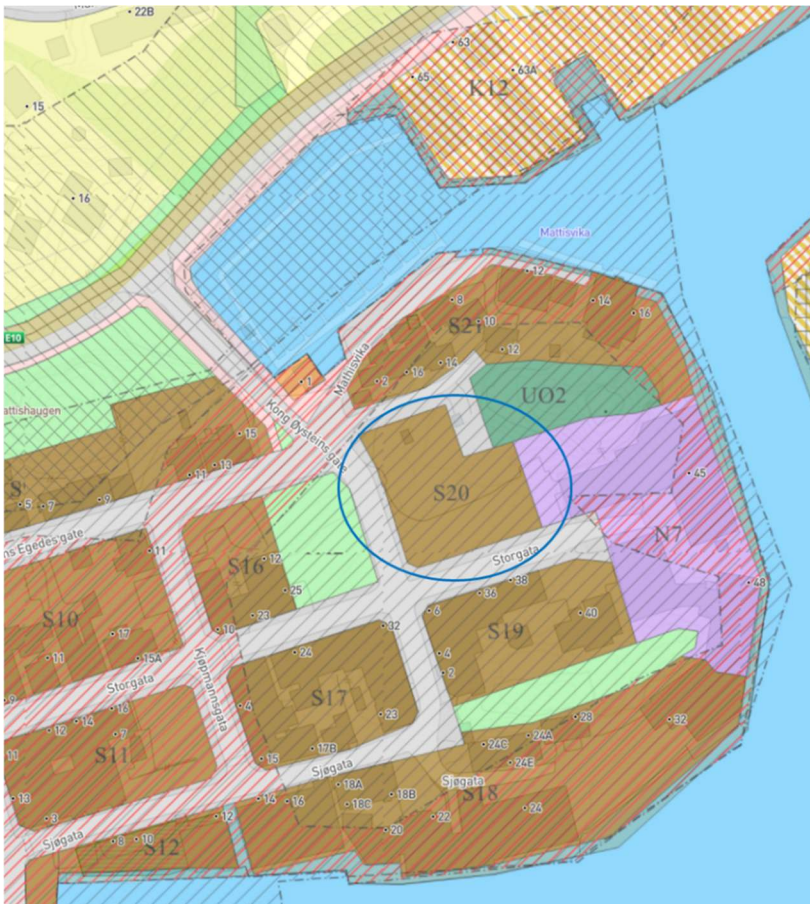
	<p><u>Plan for kryss Kong Øysteins gate og Hans Egedes gate</u> Dette krysset er pr dags dato mer eller mindre livsfarlig for myke trafikanter. I planarbeidet ønskes det lagd en helhetlig løsning som går helt opp til E10. Der både fartsreducerende tiltak (fartshumper) og fortau etableres.</p> <p><u>Utforming og høyde på bygg</u> De fleste byggene på nordsiden av Kong Øysteins gate (som vender mot havna) er svært gamle og av kulturhistorisk verdi. Med et dominerende bygg kan en del av deres preg forsvinne i forgrunnen til et nytt dominerende hus. Vi ønsker at dette hensyntas og at det fremlegges gode skisser og siktanalyser før endelig utforming og høyde besluttes.</p> <p>Det må også gjøres vurderinger om hvordan solforholdene blir for de som har hagene sine vendt mot sør. Dette er ikke store arealer til hage for mange av beboerne i området og det er svært uheldig om solforholdene forringes pga. et nybygg.</p> <p>Mathisvika Vel ønsker å være involvert i den videre prosessen, både som høringspart og sparringspartner. Dette gjelder både plassering og utforming av bygg samt trafiksikkerhet i området som er spesielt viktig for Mathisvika Vel. Vi ber om å bli informert om videre detaljering av planen før offentlig ettersyn foreligger.</p>	<p>I planarbeidet er det lagt til rette for oppstramming av nevnt kryss, samt etablering av fortau. Det er også lagt opp til tilrettelagt kryssing.</p> <p>Det at planområdet ligger i et område med kulturhistorisk verdifulle bebyggelse, har vært retningsgivende når det gjelder plassering og utforming av nytt bygg. Bl.a. er det et bevisst valg å trekke bebyggelsen fra Kong Øysteins gate. Det vises for øvrig til kap. 6.3.2.</p> <p>Det er utført sol- og skyggestudier (jf. kap.5.5. Tegningene viser at ny bebyggelse i liten grad vil forringe solforhold på eksisterende tomter mot nord.</p> <p>Tas til etterretning.</p>
--	--	--

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Kommunedelplan for Kabelvåg

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommunedelplan for Kabelvåg med planID 301 vedtatt 22.11.2021. Med sentrumsformål menes «forretninger, boligformål, kontor og tjenesteyting, offentlige formål som skole, barnehage og omsorgstjenester og privat service og tjenesteyting som turistformål».



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplan for Kabelvåg. Planområdets beliggenhet er vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Kommunakart.com, bearbejdet av Norconsult.

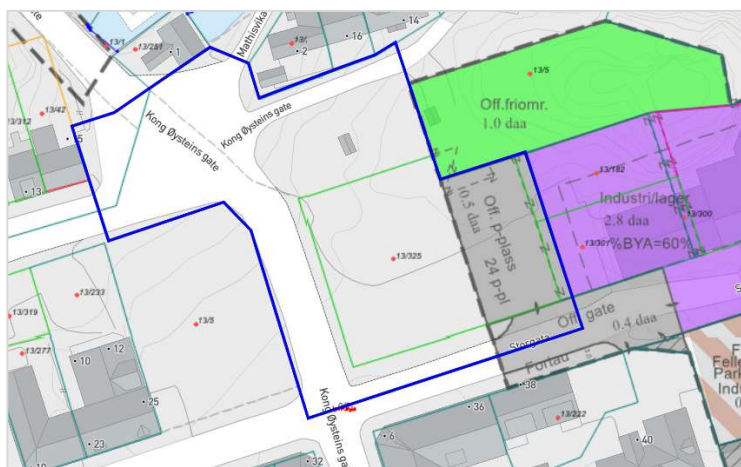
Det fremgår av kommunedelplanen at nye tiltak skal videreføre karakteren til den eksisterende bebyggelse i sentrumsområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform og/eller materialbruk skal være blant elementene som videreføres.

I gjeldende kommunedelplan er det, for planområdet, satt krav til minimum 0,5 bilparkeringsplass per boenhet for boenheter mellom 35 – 60 m². For boenheter større enn 60 m² er det satt krav til min. 0,6 parkeringsplass per boenhet. Kravet er henholdsvis 1 parkeringsplass per boenhet og 1,5 parkeringsplasser per boenhet, når det gjelder sykkel.

Når det gjelder leke- og uteoppholdsreal fremgår det av kommunedelplanen at for boenheter større enn 50 m² BRA skal det etableres felles uteoppholdsareal på 20 m² pr. boenhet. Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m² med minimum dybde 1,5 m. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som tilleggsareal.

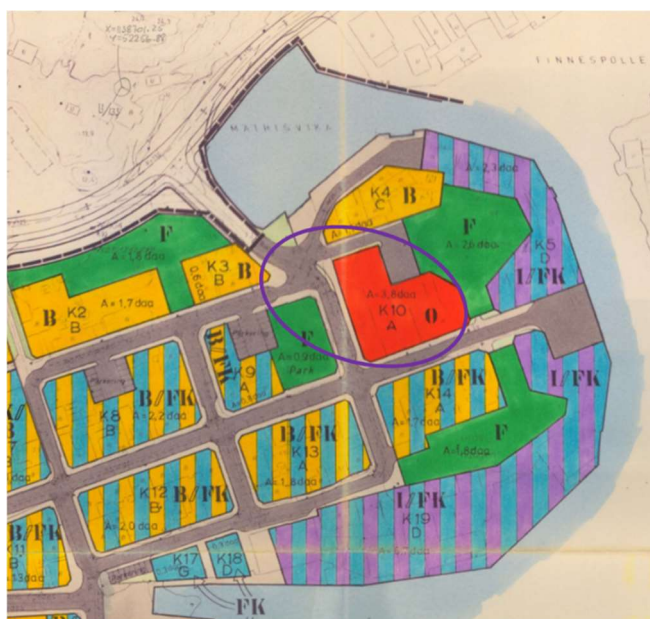
3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Østre del av utbyggingsområdet inngår i reguleringsplan for Altona og Lorentzen med planID 184, vedtatt 06.08.2009. Arealet er regulert til offentlig parkering i denne planen. Deler av Storgata er også regulert gjennom denne planen, og er regulert til trafikkformål.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplan for Altona og Lorentzen. Planavgrensningen er vist med blå polygon. Kartgrunnlag: kommune kart.com, bearbejdet av Norconsult.

Planområdet for øvrig er regulert gjennom reguleringsplan for Kabelvåg sentrum med planID 46, vedtatt 02.12.1987. I denne planen er planområdet regulert til offentlige bygninger og trafikkområder (kjørevei og fortau).



Figur 3: Utsnitt av reguleringsplan for Kabelvåg sentrum. Planområdets beliggenhet er vist med lilla ellipse. Kartgrunnlag: kommune kart.com, bearbejdet av Norconsult.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til de samme reguleringsplanene som er omtalt ovenfor.

3.4 Temaplaner

En kjenner ikke til at planarbeidet berører viktige temaplaner.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

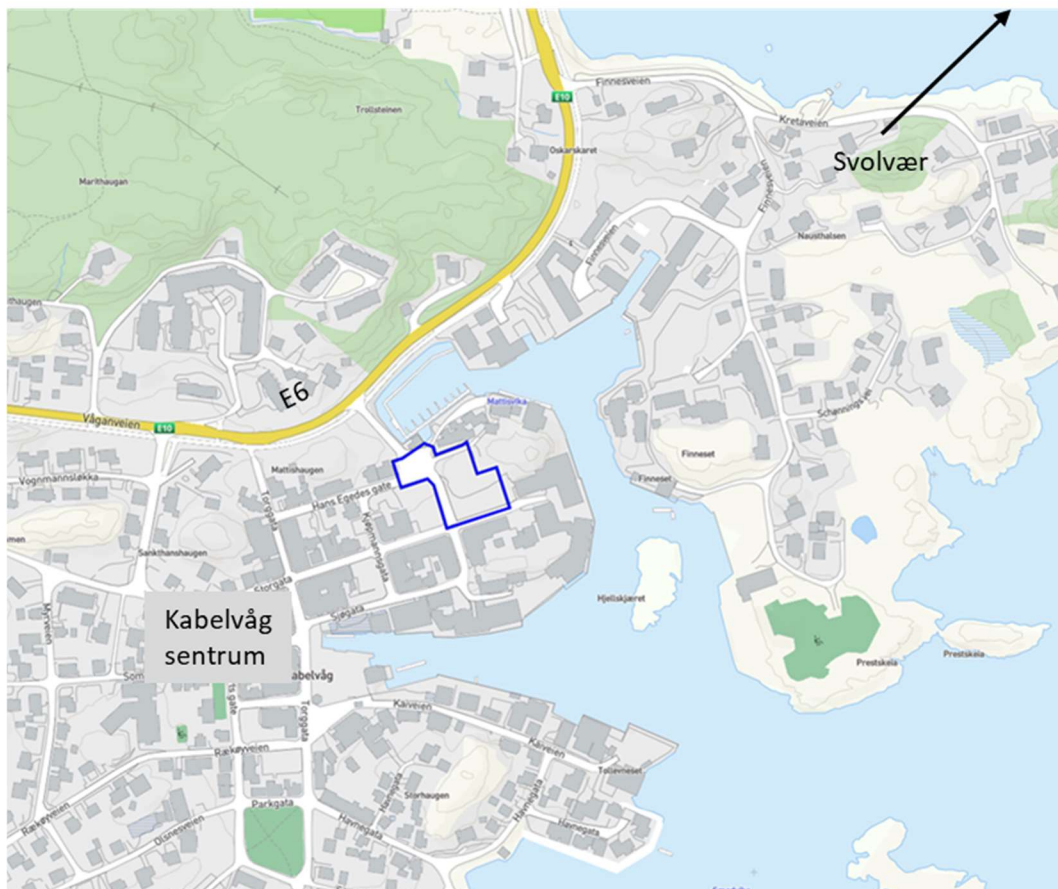
Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet er på ca. 3,6 daa og ligger i Kabelvåg, ca. 6 km sørvest for Svolvær.



Figur 4: Planområdets beliggenhet. Planområdet er vist med blå polygon. kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Søndre del av utbyggingsområdet brukes i dag til offentlig parkering. Nordre del av planområdet er ubebygget og består, for det meste, av skog/vegetasjon. Vestre og nordvestre del av planområdet består av offentlig trafikkareal.

Planområdet ligger sentralt i Kabelvåg, og ligger i et forholdsvis tettbygd og flerfunksjonelt strøk med vekt på boliger, industri og tjenesteyting.

4.3 Stedets karakter og landskap

Bebyggelsen nord for planområdet består av småhus/boliger i rekke/klynge som er ført opp i én eller to etasjer pluss loft. Nordøst for planområdet ligger et tidligere skolebygg som er ført opp i to etasjer pluss loft.

Like øst og sørøst for planområdet ligger et nærings-/industribygg bestående av flere bygningsdeler, som er ført opp i én etasje, med stor takhøyde.

Bebyggelsen sør og sørvest for planområdet består av boligbygg som er ført opp i 2 og 3 etasjer pluss loft.

Omkringliggende bebyggelse har i hovedsak tradisjonelt preg med saltak.

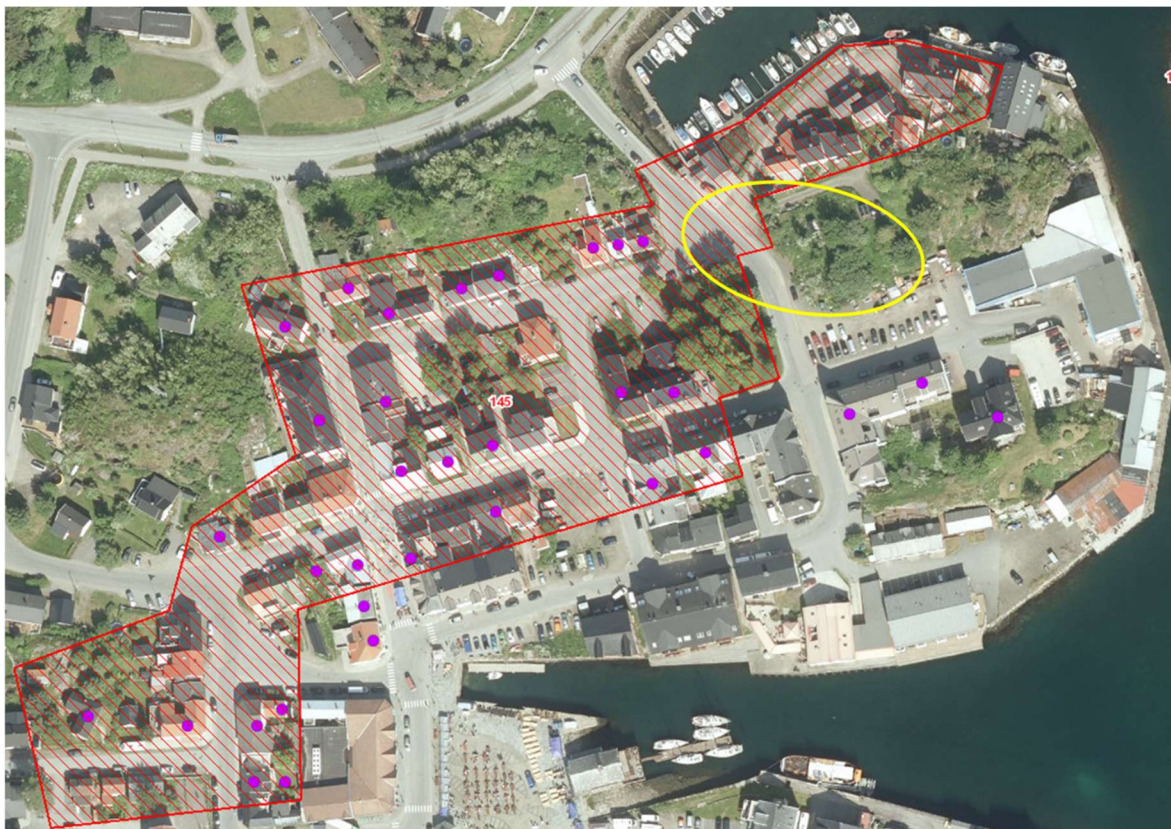
4.4 Landskap

Søndre del av utbyggingsområdet er flatt, mens nordre del er forholdsvis kupert. Terrenget i planområdet skrå generelt nedover mot sørvest.

I planområdet er det generelt gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

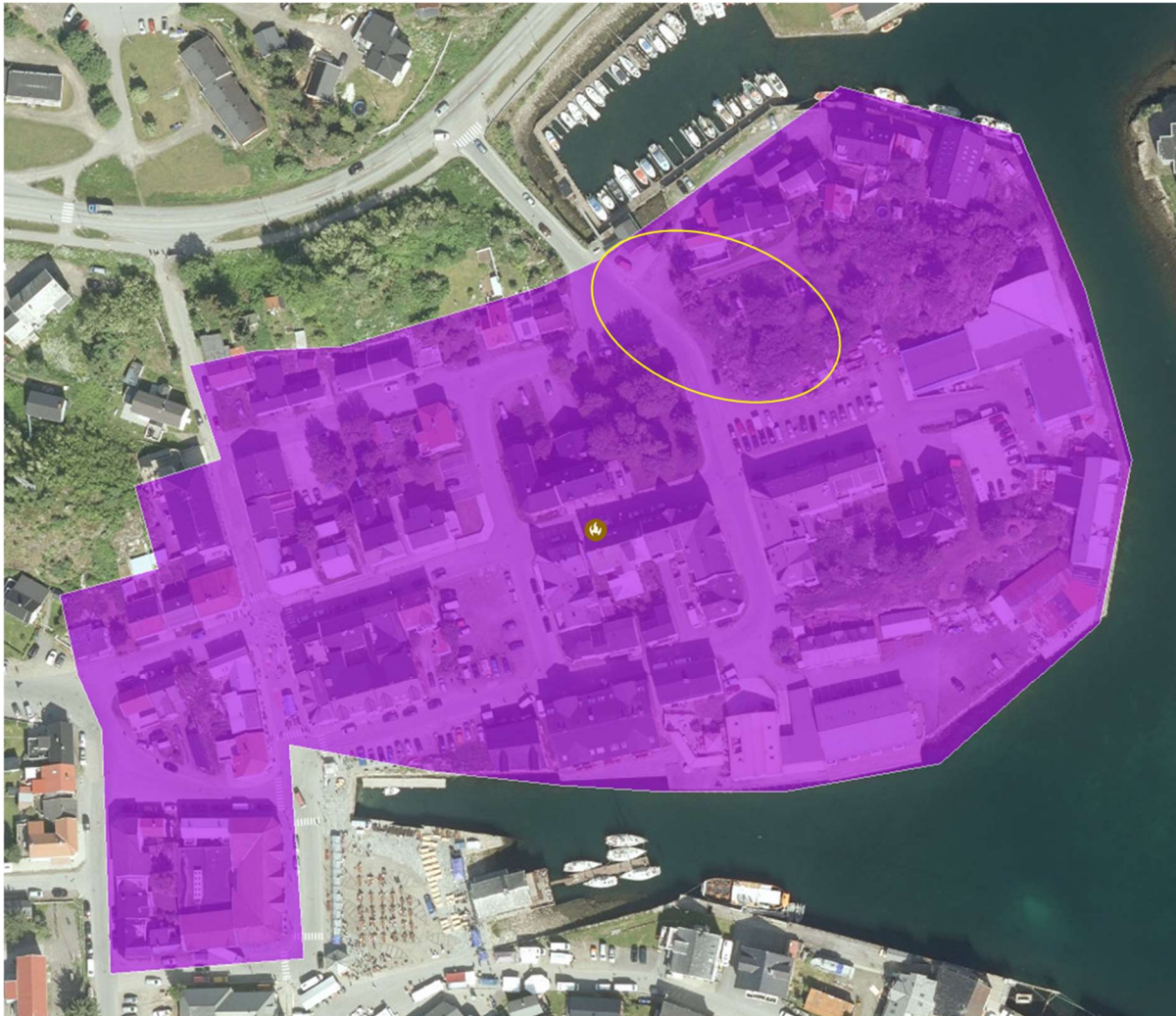
Bebyggelsen sør og vest for planområdet er SEFRAK-registrerte (jf. lilla sirkler i figur nedenfor). Dvs. byggene er oppført før 1900 (nyere tids kulturminner).



Figur 5: Kulturminner. Lilla sirkel: SEFRAK-bygning. Rød skravur: Regionalt viktig kulturmiljø. Planområdets beliggenhet vist med gul ellipse. Kartgrunnlag: miljøatlas.miljodirektoratet.no, bearbeidet av Norconsult.

Videre er det registrert regionalt viktig kulturmiljø (vist med rød skravur i figur ovenfor) i tilstøtende områder. Bygningstiljøet er knyttet til Storgata, Torggata, Hans Egedes gate, T. Hjorts gate, Mathisvika og omfatter flere bolighus, uthus og forretningsbygg/butikklokaler fra 1800-tallet. Eldste datering er ca. 1860. Mathisvika omfatter tidligere brygge, steinbygget kai, båtopptrekk og karakteristiske bolighus.

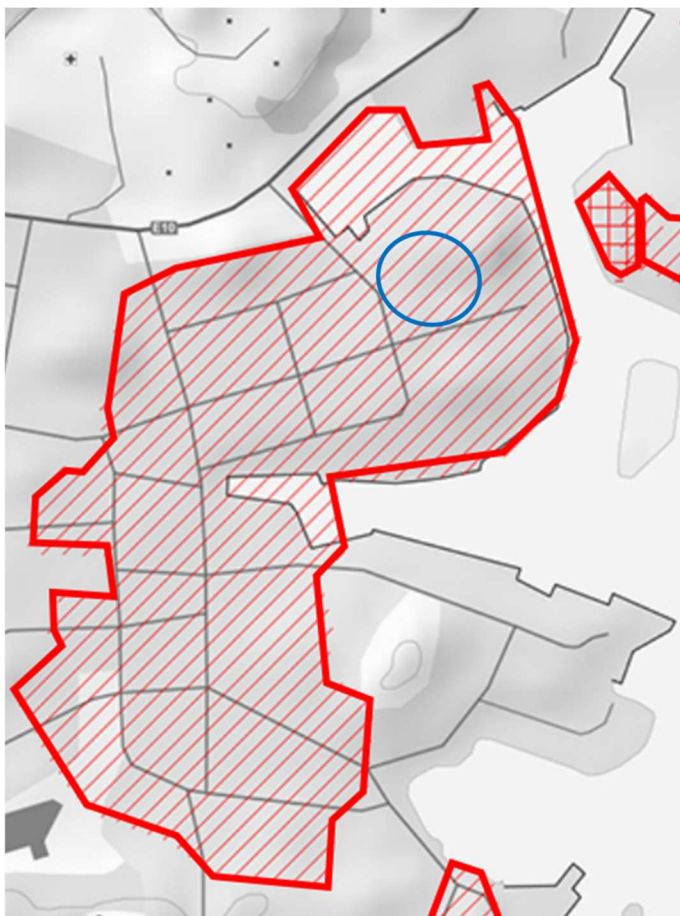
Det er også registret «verneverdig tett trehusbebyggelse der det er spesielt stor fare for at brann i en bygning skal smitte over på de øvrige» (jf. lilla polygon i figur nedenfor).



Figur 6: Verneverdig tette trehusmiljøer med brannsmitteområder. Planområdet beliggenhet vist med gul ellipse
Kartgrunnlag: Miljøatlas.miljødirektoratet.no, bearbeidet av Norconsult.

Det er for øvrig ikke registrert fredete bygninger eller kulturmiljøer i området.

I kommunedelplan for Kabelvåg er det lagt en hensynssone bevaring av kulturmiljø, over store deler av Kabelvåg sentrum (jf. rød skravur i figur nedenfor). Hensynssonen omfatter også planområdet. I avmerket område skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø ivaretas.



Figur 7: Hensynssone kulturmiljø i kommunedelplan for Kabelvåg, vist med rød skravur. Planområdets beliggenhet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Temakart kulturminner, bearbeidet av Norconsult.

4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert arter av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse i planområdet, eller tilstøtende områder.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Det er ikke registret friluftsområde i planområdet. Eksisterende park, Posthusparken (jf. figur nedenfor), er imidlertid angitt med områdeverdi «Registrert friluftsområde». Ifølge registreringen er parken mindre brukt og er lite tilrettelagt.

Videre ligger Håkonfjæra som er kategorisert som «svært viktig friluftsområde» øst for planområdet. Dette er et nærturområde i strandsonen som er mye brukt av lokalbefolkningen til bading, fiske, grilling, ballspill og lek.



Figur 8: Kartlagte friluftsområder. Kartgrunnlag: Nordlandsatlas.no, bearbeidet av Norconsult.

4.8 Landbruk

Det er ikke registrert landbruksverdier i planområdet, eller tilstøtende områder.

4.9 Trafikale forhold

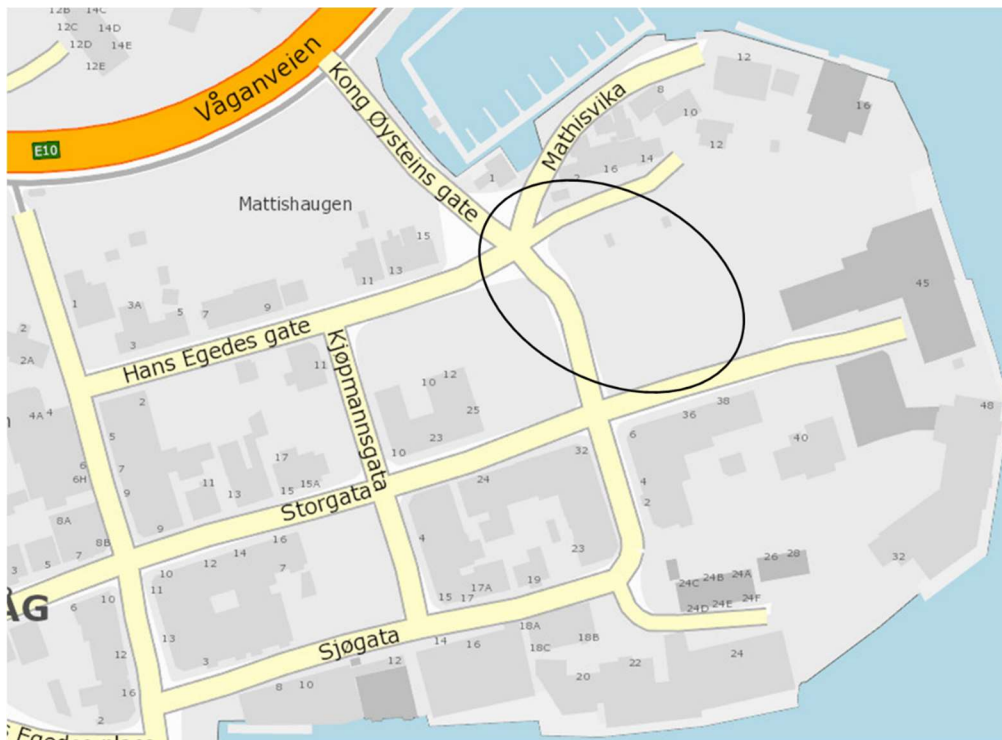
Eksisterende parkeringsareal i planområdet har atkomst fra tilstøtende veier, dvs. Kong Øysteins gate og Storgata. Det foreligger ikke ÅDT tall for disse kommunale veiene.

Kabelvåg som tettsted har for øvrig atkomst fra E10 (Våganveien). Veien har fartsgrense 50 km/t i den aktuelle strekningen. Det er 30-sone i Kabelvåg (tettsted) hvor planområdet ligger.

Det er registrert 3 ulykker ved kryss E10 x Kong Øysteins gate. Ulykkene skjedde i 1991, 2003 og 2009. Det er ikke registrert ulykker i Kong Øysteins gate, Hans Egedes gate, Storgata eller Mathisvika.

Kong Øysteins gate har ikke fortau mellom E10 og Storgata. Heller ikke Mathisvika eller Hans Egedes gate har fortau. Kong Øysteins gate, i strekningen fra Storgata og sørover samt Storgata har fortau der veiene grenser til bebyggelse.

Nærmeste bussholdeplasser ligger i E10, ca. 230 m gangavstand nordvest for planområdet. Fra dette busstoppet går det to lokalbusser som frekventerer rundt Lofoten, samt en regionbuss.



Figur 9: Veinett. Planområdets beliggenhet er vist med svart ellipse. Kartgrunnlag: vegkart.atlas.vegvesen.no, bearbeidet av Norconsult.

4.10 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet eller tilstøtende områder er brukt av barn og unge som lekeareal eller til uteopphold.

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt med sentrumsfunksjoner (butikker/post, sykehjem, flerbrukshall, barnehage, skole osv.) i nærhet. Bl.a. ligger Marithaugen sykehjem ca. 280 m (målt i luftlinje) nordøst for planområdet. Fillipstua barnehage ligger ca. 265 m (målt i luftlinje) nordøst for planområdet. Videre ligger Kabelvåg barneskole ligger ca. 350 m (målt i luftlinje) sørvest for planområdet, mens Aust-Lofoten videregående skole ligger ca. 470 m (målt i luftlinje) sørvest for planområdet.

Det opplyses fra kommunen at det er god kapasitet i skolene, og relativt god kapasitet i barnehagene. Det opplyses videre om at det er mulighet til å åpne en avdeling til i en av barnehagene, om det blir behov for det.

4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er delvis flatt og delvis kupert med lokale høydeforskjeller.

For å ta opp høydeforskjellene vil det bli behov for å bearbeide terrenget.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Det ligger vann-, overvanns- samt spillvannsledninger (Ø160) i Kong Øysteins gate og Storgata. Kommunen anbefaler at det utføres en kapasitetstest på vannforsyningen i området for å vurdere mengde- og trykkapasitet på den kommunale vannforsyningen.

4.13.2 Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse i tilstøtende områder er tilknyttet elektrisitetsnettet.

4.14 Grunnforhold

Planområdet består av fjell/berg, delvis i dagen. Området har varierende og forholdsvis tynt dekke av løsmasser.

Da det er mistanke om forurenset grunn i planområdet, er det gjort innledende miljøtekniske grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene har påvist forurensete masser i utbyggingsområdet. Det vises videre til kap. 5.1.1.

I forbindelse med grunnundersøkelsene ble det observert at berggrunnen i parkeringsområdet ble funnet på en dybde av 3-4 m med noe variasjon. I området dekket av vegetasjon ble det observert fjell i dagen flere steder og løsmassene har en omtrentlig bldybde på ca. 1 – 1,7 m.

Området ligger under marin grense. Det er imidlertid ikke registrert forekomster av marin leire eller kvikkleiresoner i planområdet eller i tilstøtende områder.

4.15 Støy

Planområdet ligger utenfor kjente støysoner (herunder fra E10/Våganveien).

Planområdet grenser for øvrig til Storgata og Kong Øysteins gate. Veiene er imidlertid ikke tungt trafikkert. Kabelvåg båthavn ligger ca. 65 m (målt i luftlinje) nord for planområdet, og vil kunne generere noe støy.

4.16 Luftforurensning

Så langt man kjenner til er planområdet ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

5.1.1 Innledende miljøtekniske grunnundersøkelser

Det er gjort innledende miljøtekniske undersøkelser ifm. planarbeidet.

Det er opplyst om at det har vært bebyggelse på tomten som brant ned under storbrannen i Kabelvåg i 1991. Det vurderes derfor som sannsynlig å finne rester fra utbrente hus.

Det er i planområdet to transformatorer og en nedgravd strømlledning som krysser tomten omtrentlig midt på, fra nordvest mot sør-øst.

Historiske flyfoto viser at det er den sørlige delen av tomten som har blitt benyttet som parkeringsplass/lagringsplass, mens det nordlige området består hovedsakelig av urørt kratt/skog.

Parkeringsområdet ble utvidet og planert som følge av/samtidig med utbygging på nabotomt mot øst (Lorentzen Hydraulikk AS). Før denne utbyggingen er det også mulig å se «hauger» med løsmasser på tomten. Frem til i dag er situasjonen den samme der området brukes som parkering og lagring av containere, bobil, campingvogn, lastebil, hengere og båt samt søppel og annet avfall. Mange av disse bærer preg av å ha stått på området over en lengre periode.

5.1.1.1 Tilstandsklasser forurenset grunn

Miljødirektoratet deler forurenset grunn inn i fem tilstandsklasser. Tilstandsklassene gir uttrykk for helsefaren ved grunnens innhold av miljøgifter. Innholdet av miljøgifter øker fra klasse 1 og opp til klasse 5, fra meget god til svært dårlig helsebasert tilstand. Masser defineres som forurenset når analyseverdi er over tilstandsklasse 1 og/eller over normverdi i forurensningsforskriftens kapittel 2. Hvilken tilstandsklasse som kan aksepteres avhenger blant annet av arealbruk, slik det fremgår av kommuneplanen eller basert på planlagt/fremtidig bruk.

5.1.1.2 Undersøkelsen

Målet med undersøkelsen er å kartlegge forurensningsgraden til fyllmasser, dybden på løsmasser ned til berggrunn samt gi et estimat av mengden forurenset masse i utbyggingsområdet.

For å få en oversikt over dybden til berggrunn og oversikt over forurensingssituasjonen, ble det gravd fem sjakter på tomten (se figur nedenfor). Sjaktene ble gravd inntil 4 meters dybde eller til berggrunn ble påtruffet (se figur nedenfor). I de to nordligste sjaktene ble grunnvann påtruffet på rundt en meters dybde.

Basert på feltobservasjonene fra det utgravde sjaktene kan området deles inn i to hovedområder. Det første dekker parkeringsplassen og det andre dekker området som er dekket av vegetasjon/krattskog. Området som er dekket av vegetasjon ligger høyere i terrenget opp mot den lokale høyden, noe som også reflekteres i dybden av løsmassene.



Figur 10: Oversikt over hvor i utbyggingsområder det er tatt prøver samt dybder. Bilde: Norconsult (2021).

Massesammensetningen i parkeringsområdet (sjakt 1 – 3) samt i området nord for parkeringsområdet (sjakt 4 og 5).

Tabell 1: Generell logg av massesammensetningen i parkeringsområdet.

Sjikt	Egenskaper
A (øverst)	0-0.5 m: Varierende tykt lag av grus over en blanding av sand/silt/jord/grus med steiner og mindre blokker <20 cm. Noe sjelden forekomst av teglstein, plast og diverse annet avfall.
B	0.5 m-3.0/3.5 m: Tykt lag med en heterogen masse bestående av både finere løsmasser så vel som blokker over en meter i diameter. Massen inneholder byggematerialer (betong m/armering, isolasjon, teglsten, flasker, limtuber) samt rester av trevirke/kull (utbrent hus), sagspon og annet avfall.
C (nederst)	>3.5 m: Grått silt/sandlag med varierende tykkelse (20-40 cm) over tynt morene lag av omtrentlig samme tykkelse. Morenelaget opptrer med stor variasjon i kornstørrelse med større blokker til stede i noen tilfeller.

Tabell 2: Generell logg av massesammensetningen i området nord for parkeringsområdet.

Sjikt	Egenskaper
A (øverst)	0-0.5 m: Tynt lag av masser med diverse avfall lignende det beskrevet i Tabell 1, sjikt B. Varierende innhold i begge sjaktene som ble gravd i området. Den vestlige sjakten (sjakt 4) virket å ha mer innhold av avfallsmasser.
B (nederst)	0.5-1.3/1.7 m: Tynt lag av jordsmonn ned til fast fjell eller stedvis tynt morenelag.

Massene i utbyggingsområdet viser noe variasjon i forurensningen som i stor grad avgrenset til de forskjellige sjiktene.

Massene i topplaget (Sjikt A) er i tilstandsklassene 2. Med unntaket av Sjikt 5 som har masser i tilstandsklasse 4. Dette sjiktet består av lignende masser som er funnet i større mengder på parkeringsplassen (sjikt B), med innhold av bygg og rivningsavfall. Massene her har høyt innhold av tungmetallene bly (klasse 4) og sink (klasse 3) sammen med verdier tre til fire ganger over norm for fluoranten og pyren.

På parkeringsområdet ble det påvist bygningsavfall (sjikt B). Massene har verdier av bly og sink i tilstandsklassene 3. I sjikt 1 (sjikt B) er det verdier over norm for fluoranten og pyren. To prøver ble tatt av Sjikt C, som er består av glasial sand og morene. Begge prøvene hadde innhold tilsvarende tilstandsklasse 1. Dette indikerer at forurensningen fra de overliggende massene i sjikt B ikke har migrert ned i de underliggende massene.

I henhold til TA-2553 (Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) kan toppjord i områder regulert til boligformål ha tilstandsklasse 2 eller lavere i topplaget (øvre 1 meter), mens masser under 1 meter må være i tilstandsklasse 3 eller lavere.

Som følge av en høy arealutnyttelse av tomten, må alt av fyllmasser og løsmasser fjernes. Alle massene i sjikt A og B på tomten er regnet som forurenset. Et estimat på total mengde forurenset masser i utbyggingsområdet blir 3000 m³. Nærmeste deponi som har tillatelse til mottak av forurenset masse er lokalisert på Haugen med en avstand på 28.5 km fra Kabelvåg.

5.1.1.3 Konklusjon

Det er påvist forurensete masser i tilstandsklasse 2-4 på tomten. Det må derfor utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn (jf. bestemmelser i forurensningsforskriften kapittel 2). Tiltaksplanen må godkjennes av Vågan kommune som forurensningsmyndighet før oppstart av gravearbeidene.

5.2 Planlagt arealbruk

Sør i planområdet (på gnr. 13 gnr. 325) planlegges det etablert senior leiligheter, med tilhørende uteoppholdsareal (vest for bebyggelsen) og parkeringsareal (øst for bebyggelsen). Nordre del av planområdet tenkes tatt i bruk til offentlig parkering.

Videre tenkes det etablert fortau langs nordsiden av Storgata, frem til nytt parkeringsareal, og langs østsiden av Kong Øysteins gate frem til nytt offentlig parkeringsareal (mot nord). Det er for øvrig lagt til rette for oppstramming av kryss Kong Øysteins gate x Storgata x Mathisvika x Hans Egedes gate.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

I forkant av planarbeidet ble det utført en volumstudie, sett i forhold til eksisterende bebyggelse. Volumstudien gir utgangspunktet for plassering og volum, og danner grunnlaget for planarbeidet.

Nytt boligbygg vil bli plassert parallelt med og trukket fra Kong Øysteins gate (I-format).

Foreløpige skisser illustrer til sammen 13 leiligheter med varierende størrelser, fra ca. 50 m² – 75 m².

Bygget tenkes ført opp i 3 etasjer, tilsvarende 10,0 m (gesimshøyde) og 14,0 m (mønehøyde) målt fra gatenivå ved innkjørsel fra Storgata. Videre tenkes det bygd takopplett på begrensede deler av fasadene, for å bryte opp takflaten. Takopplett vil få maks gesims på 10,5 m.

For øvrig tenkes carport å ha maks gesimshøyde lik 3,0 m og mønehøyde lik 5,0 m, målt fra gatenivå ved innkjørsel fra Storgata.



Figur 11: Fugleperspektiver. Sett fra nordvest (øverst) og øst/sørøst (nederst). Utarbeidet av Norconsult.

Maks tillatt utnyttingsgrad, %-BYA, tenkes satt til 70 %. Årsaken til denne høye utnyttingsgraden er at uteoppholdsarealet er regulert som eget arealformål. Videre er det ønske om å bygge over parkeringsplassene.

5.4 Uteoppholdsareal

I planforslaget tenkes det lagt til rette for felles uteoppholdsareal på 20 m² per boenhet. I tillegg planlegges det etablert private balkonger i tilknytning til leilighetene. Foreløpige skisser viser at balkongene vil være mellom ca. 6,3 m² - 9,3 m². 2 av leilighetene mot øst er tegnet med balkong som er ca. 3,6 m² stor. I forslag til bestemmelser er det åpnet for at privat uteoppholdsareal kan løses i område for felles uteopphold ved at det settes av ekstra areal.

Planforslaget slik det foreligger nå utløser krav om ca. 260 m² (13 boenheter x 20 m²) felles uteoppholdsareal. Dette kan løses i sin helhet på bakkenivå vest for planlagt bygg, der det er mest solfylt. I planforslaget er det imidlertid regulert inn et mye større areal (ca. 340 m²), hvor det er tatt høyde for at privat uteoppholdsareal kan løses i område for felles uteopphold.

Område for uteoppholdsareal tenkes først og fremst utformet med tanke på eldre, men det er lagt til rette for at det kan etableres lekeplass som kan benyttes ved evt. besøk av barnebarn. Planforslaget legger opp til en utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldre.

Planområdet ligger for øvrig rett ved Posthusparken som ligger vest for planområdet og ca. 850 m (i gangavstand) fra Håkonfjæra som er et mye brukt friluftsområde.



Figur 12: Foreløpig situasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult.

5.5 Sol/skygge

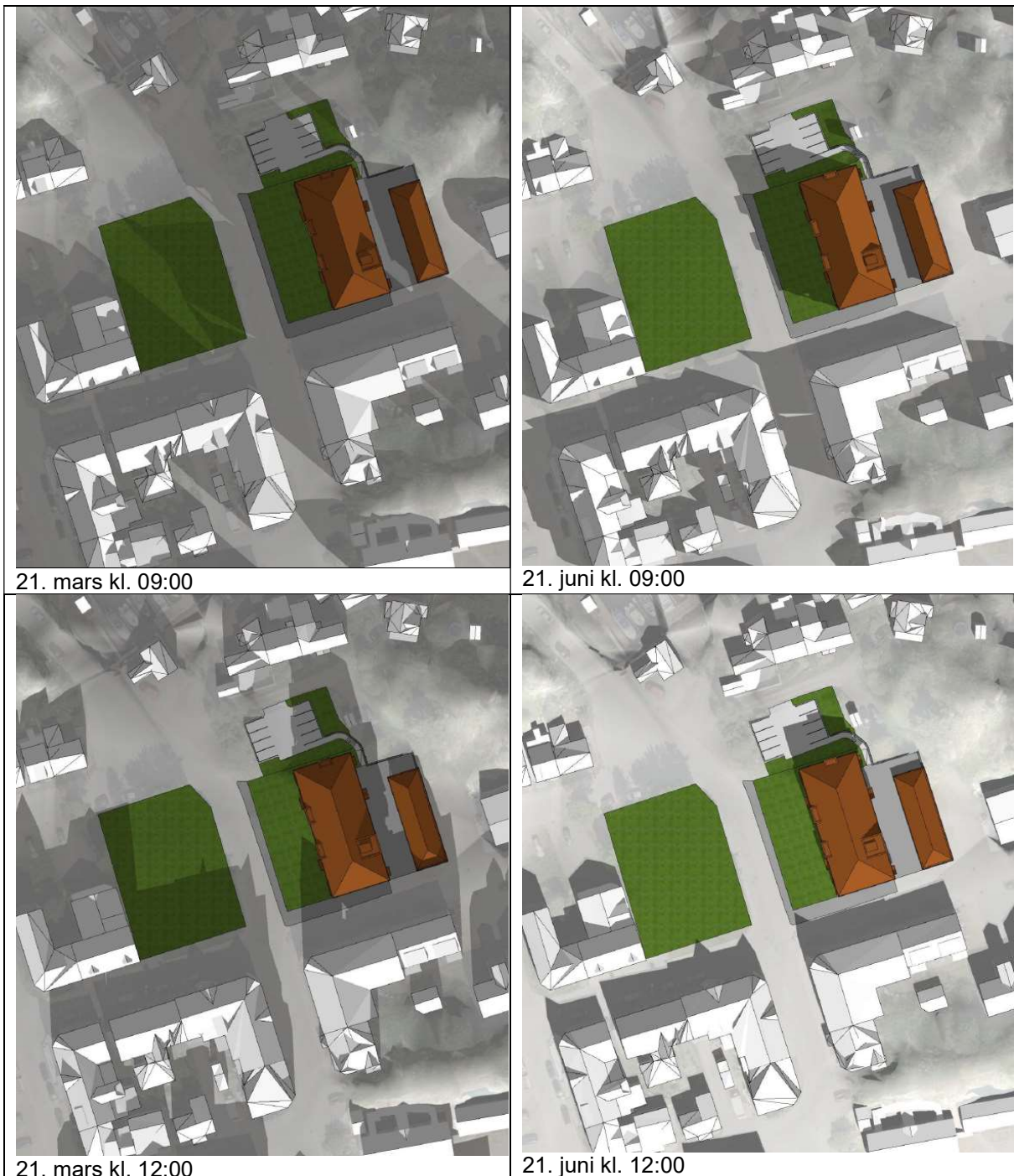
Sol- og skyggediagram for planlagt bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal er vist nedenfor.

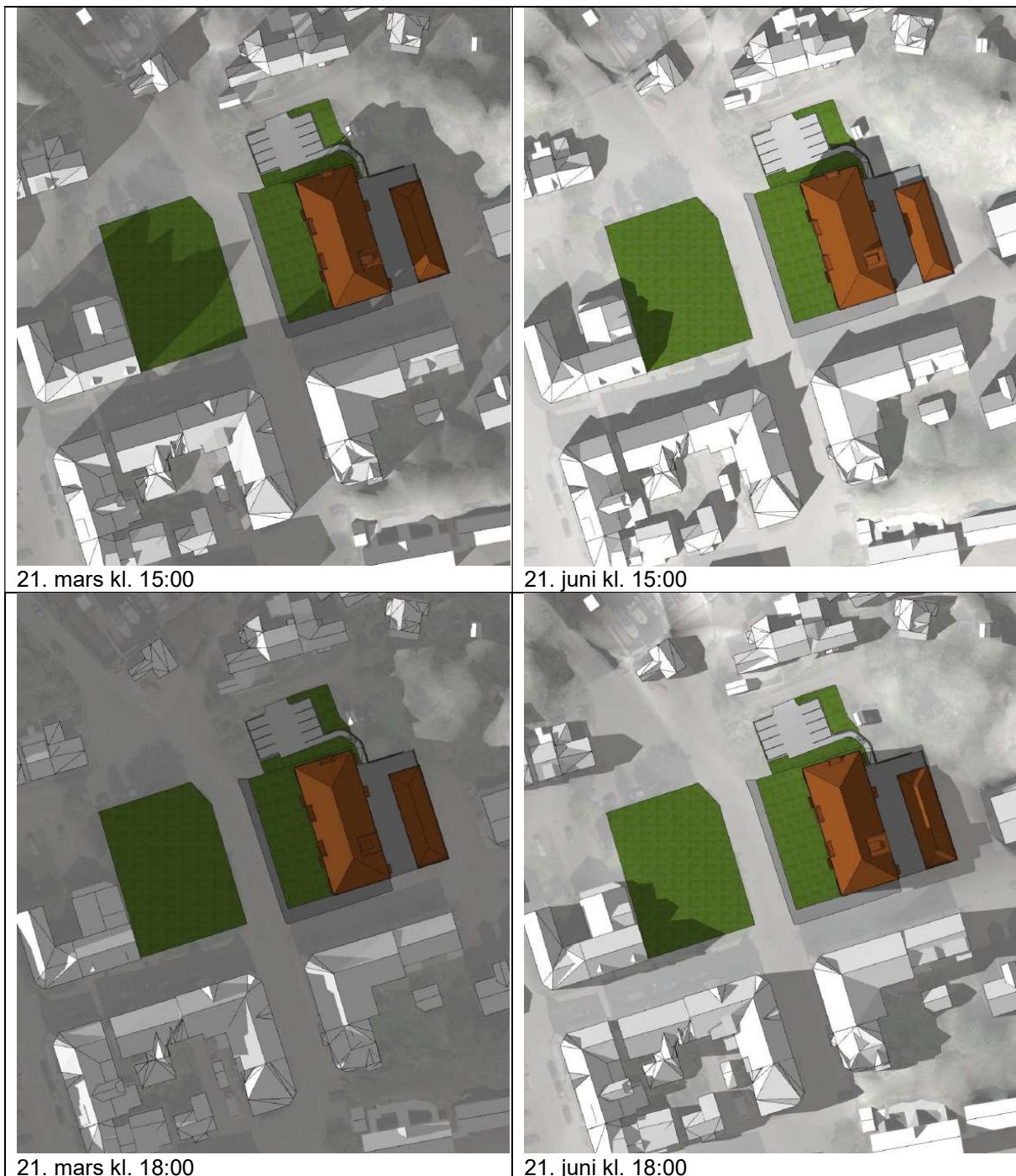
Diagrammene viser at det er gjennomsnittlig gode solforhold for leilighetene.

Felles leke- og uteoppholdsareal vil få gode solforhold på ettermiddagen.

Slagskygge fra planlagt bebyggelse vil ikke påvirke tilstøtende tomter mot nord på sommertid. Slagskyggen vil imidlertid kunne påvirke mindre deler av tomtene på formiddagen ved jevndøgn.

Slagskygge fra planlagt bebyggelse vil for øvrig ikke påvirke omkringliggende bebyggelse mot sør, vest og øst.





Figur 13: Sol- og skyggetegninger. Utarbeidet av Norconsult.

5.6 Parkering

Basert på minimumskravet utløser prosjektet, slik det foreligger nå, krav om til sammen ca. 8 bilparkeringsplasser. Det ønskes, i utgangspunktet, lagt til rette for én parkeringsplass per boenhet ifm. planlagt utbygging. En vurderer at eldre vil være mer avhengig av bil for praktiske gjøremål og sosial omgang. En ønsker i tillegg ta høyde for parkeringsplass for hjemmetjenesten og lignende korttidsparkering.

Foreløpige planløsninger legger til rette for 13 boenheter. Derfor er det illustrert 13 parkeringsplasser i situasjonsplanen.

Parkeringsplassene tenkes plassert på bakkenivå. Noen av parkeringsplassene tenkes anlagt på deler av byggets første etasje. Resterende parkering tenkes løst i felles carport. Det er tatt inn i bestemmelsene at parkeringsplassene skal være overdekket.

Sykkelparkering tenkes løst i forlengelsen av carporten.

Som følge av formannskapetets vedtak, pkt. 3 (jf. kap. 1.4) foreslås arealet nord for planlagt bebyggelse regulert til offentlig parkering som skal disponeres av kommunen. Det er potensialet for å etablere ca. 8 parkeringsplasser eller flere i området.

Videre er det lagt til rette for etablering av parkeringsanlegg under bakken (under utbyggingsområdet), som også skal være offentlig.

Det er åpnet for at det kan legges til rette for sambruk mellom offentlige og private parkeringsplasser i tilknytning til ovennevnte parkeringsområder. Dvs. dersom det ønskes lagt til rette for flere parkeringsplasser i tilknytning til planlagt utbygging, kan disse plassene løses i arealer regulert til offentlige parkeringsareal etter nærmere avtale med kommunen.

5.7 Trafikkløsning

Utbyggingsområdet vil få atkomst fra sør/Storgata, mens planlagt offentlig parkeringsareal og -kjeller vil få atkomst fra nord/Kong Øysteins gate.

Det er regulert inn fortau langs søndre og vestre del av utbyggingsområdet (mot Storgata og Kong Øysteins gate). Videre er det regulert inn fortau langs østre og nordre del av parken som ligger vest for planområdet (dvs. langs vestre del av Kong Øysteins gate og videre langs søndre del av Hans Egedes gate). Det er også regulert inn fortau på nordsiden av Hans Egedes gate, i forlengelse av det som kan se ut som fortau vest for planområdet, og videre nordover. Fortaue er regulert inn med bredde på 3 m.

Etter samråd med veiavdelingen hos kommunen er Kong Øysteins gate, i strekningen mellom Storgata og Hans Egedes gate regulert inn med bredde på 6 m.

Videre legger planforslaget til rette for innstramming av eksisterende kryss Kong Øysteins gate x Hans Egedes gate x Mathisvika.

5.8 Kollektivtrafikk

Da nærmeste bussholdeplasser ligger i rimelig gåavstand fra planområdet vil planlagt utbygging vil kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk. Noe som anses positivt.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Det opplyses fra kommunen at det er mulig å koble seg på eksisterende VA- ledninger som ligger i tilstøtende gater.

Når det gjelder overvannshåndtering skal overvann fortrinnsvis fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet. Påslipp av overvann til kommunalt nett skal godkjennes av kommunen.

Det er videre startet en prosess for å få utført en kapasitetstest på vannforsyningen.

5.9.2 Energiforsyning

Planområdet ligger ikke innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme. En vil derfor ta utgangspunkt i de kravene som fremgår av byggeteknisk forskrift når det gjelder energiløsninger. Mulige alternative energiløsninger vil bli vurdert ifm. byggesøknaden.

5.10 Plan for avfallshåndtering

Det planlegges utvendige containerløsninger for samling og henting av avfall. Plassering er vist i situasjonsplanen (jf. figur 13). Forslag til oppsamlingsløsninger og plassering er konferert med Lofoten Avfallsselskap (LAS).

5.11 Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget legger til rette for oppstramming av offentlig kryss Kong Øysteins gate x Hans Egedes gate x Mathisvika samt etablering av fortau i tilknytning til Storgata, Kong Øysteins vei og Hans Egedes vei.

Videre legger planforslaget til rette for etablering av offentlige parkeringsplasser.

5.12 Grunnforhold

5.12.1 Geoteknisk

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ifm. søknad om tiltak.

5.12.2 Miljøteknisk

Det er gjort innledende miljøtekniske undersøkelser i områder benevnt BBB og f_BUT (jf. kap. 5.1.1). Ifm. undersøkelsene konkluderer med at det er påvist forurensede masser i disse områdene. Derfor må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Videre går det frem av undersøkelsene at alt av fyllmasser og løsmasser må skiftes ut.

For resterende deler av planområdet vil det bli utført miljøtekniske undersøkelser, ved mistanke om forurenset grunn, før gravearbeider kan starte. Forurensede masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensede masser.

5.13 Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, vil gjelde for planlagt utbygging.

5.14 Vindforhold

En kjenner ikke til at planområdet er spesielt vindutsatt, eller at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.15 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Planområdet ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er for øvrig lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	• Hendelser på veg	x	
	• Hendelser på jernbane	x	
	• Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	• Hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	• Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	• Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?			

	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Teletjenester 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vannforsyning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Renovasjon/spillvann 	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? 	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Til skole/barnehage 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til forretning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til busstopp 	x	
	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter området spesielt farlige anlegg? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? 		Dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannkapasitet vil foreligge ifm. byggesøknaden. Dette er innarbeidet i bestemmelsene. Det er for øvrig startet en prosess for å få utført en kapasitetstest på vannforsyningen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Har området bare en mulig adkomstrote for brannbil? 		Ja, fra E10 (Våganveien).
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc. 	x	

	<ul style="list-style-type: none"> • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Annet (spesifiser) 		<p>Det er påvist forurensende masser i områder benevnt BBB og f_BUT. Derfor må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Alt av fyllmasser og løsmasser i disse områdene vil bli skiftet ut. Krav til utarbeiding av tiltaksplan og utskiftning av løsmasser er innarbeidet i planbestemmelsene</p> <p>For resterende deler av planområdet skal miljøtekniske undersøkelser utføres, ved mistanke om forurenset grunn, før gravearbeider kan starte. Forurensede masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensede masser. Krav til miljøtekniske undersøkelser og håndtering av forurensede masser er innarbeidet i planbestemmelsene.</p>
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> • Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? 	x	

5.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Avbøtende tiltak er beskrevet i tabellen ovenfor under «Vurdering» – «Merknad» (høyre kolonne).



5.17 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser som omhandler eller knyttet til:

- Situasjonsplan
- Perspektiver
- Teknisk infrastruktur
- Støy
- Plan for anleggsfasen
- Grunnforhold (stabilitet og forurensning)
- Uteoppholdsareal

5.18 Vurdering etter FNs bærekraftsmål

Følgende bærekraftsmål er trukket frem som spesielt relevant i planarbeidet.

Bærekraftsmål	Utvalgte mål/delmål	Vurdering
	Delmål 11:4 Styrke innsatsen for å verne om og sikre verdens kultur- og naturarv	Det er tatt hensyn til kulturhistoriske bebyggelsens egenart i omkringliggende områder og sentrumets særpregede kulturmiljø i planforslaget.
	Delmål 11:7 Sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.	En har som intensjon at innregulert uteoppholdsareal skal utformes slik at det samspiller funksjonelt med beboernes behov. Planområdet ligger for øvrig rett ved Posthusparken og i gangavstand fra Håkonfjæra som er et mye brukt friluftsområde.
	Delmål 16:7: Sikre lydhøre, inkluderende, deltakelsesbaserte og representative beslutningsprosess på alle nivåer.	Innkommende innspill ifm. varsel om planoppstart har bidratt til en god oversikt over relevante problemstillinger. Innspillene er gjennomgått og vurdert, og er stort sett tatt til følge.

Takform har vært et viktig tema. Tanken var at ny bebyggelse skulle ha et saltak, men dersom bredden på bebyggelsen tilsier at det er mest hensiktsmessig med skrå takflate ved bygningens kortsider i stedet for gavler er det også åpnet for valmtak. Denne takformen vurderes å passe inn i området.

I likhet med mange av bebyggelsen i tilstøtende områder tenkes det lagd brudd i gesimslinjen. Dette tenkes oppnådd ved bruk av takopplett.

Ny bebyggelse vil i hovedtrekk ha yttervegger med tre- kledning og oppdelte vinduer i stil med eksisterende bebyggelse.

6.4 Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget vurderes ikke å ha negative virkninger for landbruket.

6.5 Trafikale forhold

Planforslaget legger til rette for utbedring av trafikforholdene i planområdet, ved at det er regulert inn fortau i tilknytning til veiene samt ved å regulere inn oppstramming av eksisterende kryss.

6.6 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til kommunalt VA-nett og EL-nett vurderes ikke å være problematisk.

6.7 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Det er avsatt tilstrekkelig areal til uteopphold i planforslaget.

Planlagt utbygging vil kunne føre til at eksisterende park og friluftsområder blir mer brukt. Noe som anses positivt.

6.8 Bomiljø/bokvalitet

Det er gjort rede for forhold som er viktig for bomiljø og bokvalitet i planforslaget, herunder trafiksikkerhet, solforhold og utsikt, tilgang til uteoppholdsareal og friluftsområder. En vurderer at planforslaget legger til rette for et godt bomiljø.

6.9 Barns interesser

Det er tatt hensyn til barn og unges behov for lek i bestemmelsene.

6.10 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vil bidra til økt bruk av sentrumsfunksjoner, noe som anses positivt.

Da det legges til rette for seniorleiligheter vurderes barnehage- og skolekapasitet i utgangspunktet ikke relevant. Foreslått arealformål utelukker imidlertid ikke boliger i tradisjonell forstand. Derfor er det innhentet uttalelse fra skolekontoret (jf. kap. 4.11).

6.11 Universell tilgjengelighet

Gjeldende krav til universell utforming vil bli lagt til grunn for utforming av den nye bebyggelsen med tilhørende atkomst og uteareal.

6.12 ROS

ROS-sjekklisten er gjennomgått. Forslag til avbøtende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene.

6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil, etter opparbeidelse av offentlige samferdselsanlegg, overta drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse.

6.14 Interesse motsetninger

Beboere i Kong Øysteins gate 14 og Mathisvika Vel har uttrykt bekymring når det gjelder etablering av parkeringsplasser mot nord samt ønske om å etablere lekeareal/grøntareal (i stedet for parkeringsplasser). Dette innspillet (og øvrige innspill) er vurdert og kommentert i kap. 2.2.

6.15 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i foregående kapitler vil planforslaget, etter forslagstillers vurdering, i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn, dersom foreslåtte avbøtende tiltak iverksettes.

7 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommunedelplan for Kabelvåg, og vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnytting av planområdet.

Planforslaget vurderes for øvrig å være et viktig bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter seniorleiligheter i Kabelvåg.