



## SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	10.03.2025	027/25

### 1.gangsbehandling - Detaljregulering for Samlagstomta i Kabelvåg - planid 314 og oppheving av reguleringsplan Altona Lorentzen - planid.184

#### Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
10.03.2025	314_Samlagstomta_bestemmelser_09122024	1813837
10.03.2025	314_Samlagstomta_planbeskrivelse_09122024	1813838
10.03.2025	314_Samlagstomta_plankart_09122024	1813839
10.03.2025	Photoshop_sett fra nordvest	1813840
10.03.2025	Photoshop_sett fra vest	1813841
13.02.2025	Illustrasjoner	1813842
13.02.2025	Sol- og skyggetegninger	1813843
13.02.2025	Situasjonsplan	1813844
10.03.2025	Trafikknotat for Samlagstomta	1813845

#### Kommunedirektørens innstilling

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.

#### 10.03.2025 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Med bakgrunn i at saken ble lagt til sakslisten etter rimelige frister var utløpt, ble det foretatt votering i utvalget hvorvidt saken skulle tas til behandling, jf kommuneloven § 11-3. MPN vedtok enstemmig å ta saken opp til behandling.

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

#### 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.

## **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 den såkalte Samlagstomta. Planarbeidet har videre til hensikt å stramme opp krysset Kong Øystein gate x Hans Egedes gate x Mathisvika, samt legge tillrette 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 m<sup>2</sup>. Ikke målsatt situasjonsplan viser et boligbygg med grunnflate på ca. 660 m<sup>2</sup> og BRA på ca. 1300 m<sup>2</sup>. Nødvendig uteoppholdsareal er lagt mot Kong Øysteins gate. Det er lagt opp til felles uteoppholdsareal på ca. 341 m<sup>2</sup>.

Planområdet ligger ved Mattisvika i Kabelvåg sentrum og omfatter gbn 13/325 samt deler av 13/5 og 13/5. Areal som er foreslått til bebyggelse er planert og brukes til parkering.

Planforslaget behandles før høring og utlegging til offentlig ettersyn, plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

*Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.*



*Figur 1 - Plassering av planområde, markert med rød linje*  
Viktige problemstillinger i planen

Viktige problemstillinger i planen er kort oppsummert følgende:

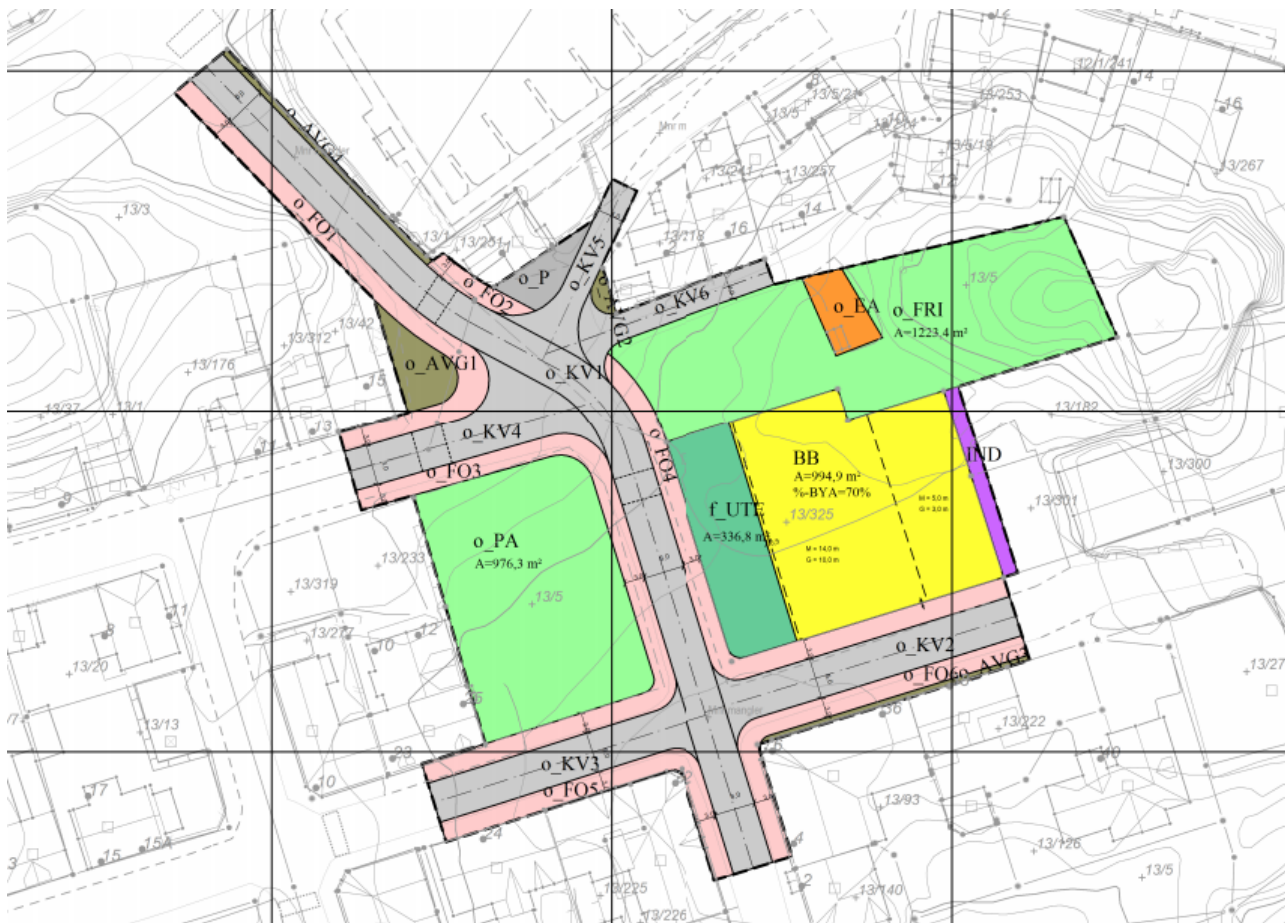
- Byggets arkitektur og tilpasning/hensyn til kulturminneverdier i området.
- Trafikksikkerhet. Det skal legges vekt på trafikksikkerhet for myke trafikanter og særlig eldre og barn.
- Sikre god bokvalitet for alle aldersgrupper.

### Planforslag

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:

1. Plankart, datert 14.10.2024
2. Bestemmelser, datert 14.10.2024
3. Planbeskrivelse, datert 14.10.2024
4. Situasjonsplan, 11.10.2024
5. Sol- og skyggediagram, 25.09.2024
6. Illustrasjoner, 25.09.2024
7. Fotomontasje, Photoshop, 09.12.2024



### 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

### Hensikt 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.»

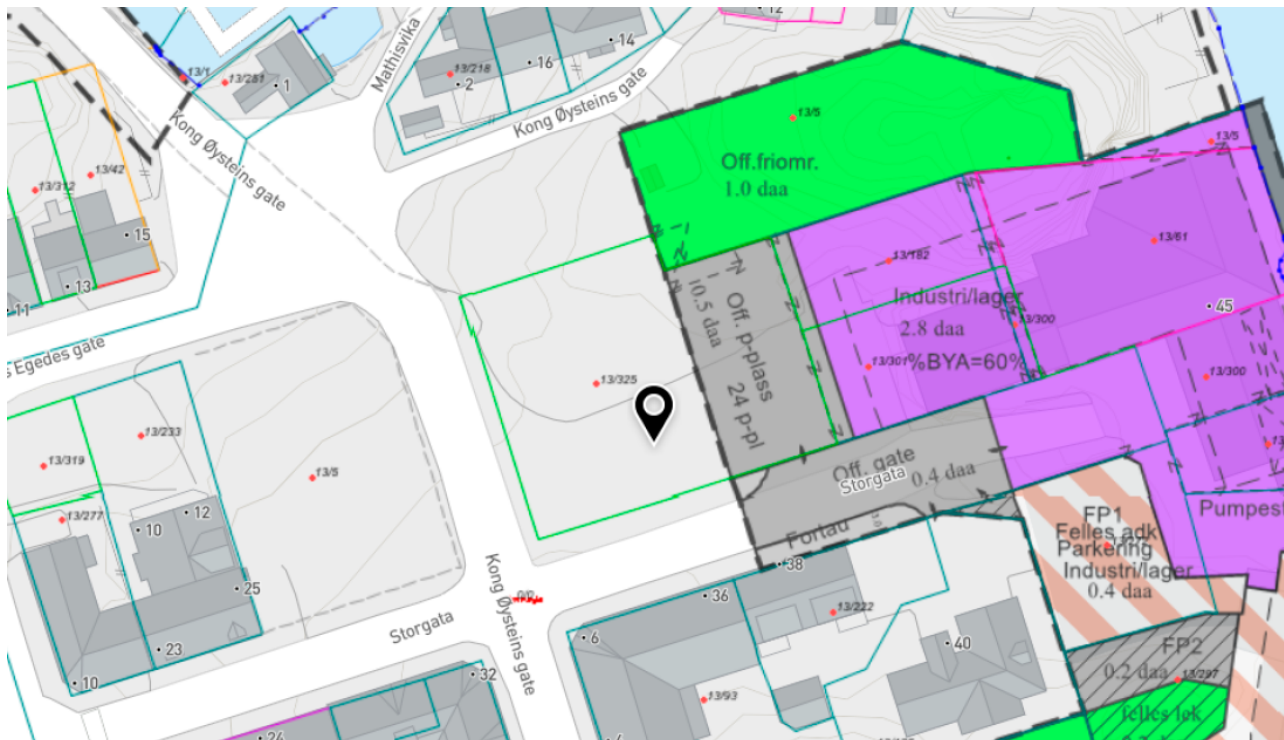
Planområdet ligger innenfor hensynssone H570-7 bevaring av kulturmiljø i Kabelvåg sentrum.

«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 2 - 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 3 - 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.

### **Innkommne merknader til planoppstart**

Vågan kommune varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 30.01.2024.

Det kom totalt 8 uttalelser. Disse følger saken i planbeskrivelsen. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

#### 1. Statsforvalteren i Nordland

Ingen uttalelse

#### 2. Sametinget, 12.02.2024 og 10.01.2024

Sametinget har ingen merknader til nevnte utvidelse av planområdet; det vises ellers til vårt brev av 10.01.2024.

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».

*Forslagstillers kommentar:*

Tatt til følge.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Bestemmelse som viser til den generelle aktsomhetsplikten er tatt inn i bestemmelsene.

### 3. NVE, 25.01.2022

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.

NVE tilrår at planlegger går gjennom NVE's kartbaserte veileder for reguleringsplan og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige interesser. Dersom planen berører NVE's 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.

*Forslagstillers kommentar:*

Tatt til følge. Planforslaget vurderes ikke å berøre NVEs saksområde særskilt.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Planområdet ligger under marin grense. Løsmassekart viser at berggrunnen består av fast fjell. I planbeskrivelsen har forslagstiller konkludert med at det ikke forekommer leire. Det er ikke blitt gjennomført grunnundersøkelse. Bestemmelse stiller krav om dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet.

### 4. Nordland Fylkeskommune, 30.01.2024

Kabelvåg består av en relativt homogen bygningsmasse, hovedsakelig bygg i trekledning med sal- eller valmtak i varierende vinkel. Fylkeskommunen viser til Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling, som anbefaler at «I helhetlige og homogene kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse bør kulturmiljøene behandles som én helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg».

Fylkeskommunen mener det er viktig at planarbeidet tar hensyn til Kabelvågs allerede eksisterende kulturmiljø og byggeskikk.

Kulturminner i Nordland viser til vår uttalelse ved sist varsel om oppstart, og vil påpeke viktigheten av planbestemmelser som bidrar til å sikre en tilpassing av nybygg til omkringliggende bebyggelse i kulturmiljøet i tråd med vår tilbakemelding.

Nordland fylkeskommune savner at planforslaget er publisert i Nordlandsatlas, og heller ikke i kommunens egen innsynsløsning Kommunekart.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Tas til etterretning. Planforslaget vurderes ikke å komme i konflikt med gjeldende Fylkesplan for Nordland.

Det er tatt med bestemmelser som sikrer en tilpasning av nybygg til omkringliggende bebyggelse i kulturmiljøet.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagstiller har gjort rede for utforming av ny bebyggelse og begrunnet valg av løsning. Viser til illustrasjoner og planbeskrivelse.

### 5. Statens vegvesen

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av Staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel.

Det må gjøres en trafikkanalyse og en vurdering om krysset til E10 bør tas med i plankartet for å sikre at det er areal til evt. utbedring av krysset. Det må også være rekkefølgebestemmelser som sikrer evt. utbedring. Viser trafikkanalysen at det må gjøres tiltak på E10 skal det inngås en gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.

Trafikkanalysen kan si noe om:

- For byområder er det nødvendig å sikre at trafikkanalysen skal redegjøre for omfang reisende fordelt på reisemiddel med input bl.a. hvordan det tilrettelegges for gående, syklende og kollektivreisende.
- Hvor mye trafikk genererer det nye tiltaket
- Hvor vil denne trafikken forplante seg i vegnettet. Gir den økte trafikken noen trafikale konsekvenser for eksisterende vegnett – for eksempel kapasitetsutfordringer på E10.
- Kryssvurderinger på E10
- Trafiksikkerhetsutfordringer

Basert på trafikkanalysen kan Statens vegvesen stille krav om at det innarbeides rekkefølgekrav i reguleringsplanen, noe som innebærer at nærmere angitte tiltak må gjennomføres i en særskilt rekkefølge eller være etablert på ulike stadier i utbyggingen. For å oppnå en god planprosess er det en fordel å få presentert resultatene av trafikkanalysen før vi får planforslaget til offentlig ettersyn, slik at eventuelle rekkefølgekrav kan innarbeides i planforslaget. Dersom vi har stilt krav om en trafikkanalyse må den senest foreligge når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Det er gjort en trafikkvurdering av trafikale konsekvenser av planlagt utbygging. Vurderingen fremgår av kap. 5.1.2.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagstiller har vurdert utvikling av trafikkmengde etter utbygging og konsekvenser for trafiksikkerhet og trafikkavvikling i området. Vi har ikke fått informasjon om i hvilken grad forslagstiller har hatt dialog med Statens vegvesen før innsending av planforslaget.



## 6. 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 bespising, 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.

## 7. Beboere i Kongs Øysteins gate 14, 30.01.2022

Flott at det skjer noe på samlagstomta. Uteoppholdsareal - 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.

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. 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.

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. 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.

### *Forslagstillers kommentar:*

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.

Det offentlige friområdet vil ikke bli berørt av planarbeidet.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagsstiller har kommentert innspillet tilstrekkelig.

Kommunale parkeringsplasser er tatt ut av planforslaget. Ubebygde areal videreføres som friområde. Planen åpner for tilrettelegging for ulike aktiviteter, bla. lek innenfor de grønne områdene.

Planforslaget legger til rette for tosidig fortau i bygatene innenfor planområdet, oppstramming av kryss over gangfelt der det er hensiktsmessig.

Konsekvenser for barn og unge, samt trafiksikkerhet vurderes i neste kapittel. Beboernes innspill vil inngå i denne vurderingen.

### 8. Mathisvika Vel

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.

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.

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 (fartsdumper) og fortau etableres.

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 hensyn tas og at det fremlegges gode skisser og siktanalyser før endelig utforming og høyde besluttes. Det må også gjøres vurderinger om hvordan solforholdene blir for de som har hagene sine vendt mot sør.

Mathisvika Vel ønsker å være involvert i den videre prosessen, både som høringspart og sparringspartner.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Det er avsatt areal til uteopphold (herunder lek) i planforslaget. Etter ønske fra kommunen, er området nord for Samlagstomta regulert til offentlig friområde.

Kommunen foreslår en annen plassering av den offentlige parkeringsplassen.

Det vises til kap. 5.3 og vedlagte Skisser/perspektiver når det gjelder forslag til utforming og byggehøyde. Det er utført sol- og skyggestudier, jf. kap. 5.5. Dette viser at ny bebyggelse i liten grad vil forringe solforhold på eksisterende tomter mot nord.

### *Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagsstiller har kommentert innspillet tilstrekkelig. Konsekvenser for barn og unge, samt trafiksikkerhet vurderes i neste kapittel. Beboernes innspill vil inngå i denne vurderingen.

## **Vurdering**

### Barn og unges interesser

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



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.





Det vises også til innspill fra beboerne i Mattisvika. *Til sammen bor det 10 barn i Mattisvika 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, usikkert 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 bygg vil beslaglegge ubebygde (grønt-)arealer 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 friområdet og i parken. Mulige tiltak kan være trafiksikkerhetstiltak i Kong Øysteins gate med fartsdamp og gangfelt for et mer trafiksikkert krysning av gate og på den måten oppnå et mer sammenhengende grøntområde. Samtidig kan det være relevant å stille vilkår om at forslagsstiller legger til rette for lek i det offentlige friområdet - gjennom rekkefølgebestemmelse.

#### Naturmangfold, NML §§ 8 til 12

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Området er grusbeltet 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 trafiksikkerhetstiltak som vil forbedre adkomst til parken.



## Kulturminner

Samlagstomta ligger innenfor bydel i 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 Nbregisteret til Riksantikvaren.»*

Forslagstiller har vurdert sammenheng mellom planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen kulturmiljø. Planforslaget legger til rette for et nytt bygg tilpasset omgivelsen 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.*



*Det stilles krav til at den arkitektoniske utformingen i utbyggingsområdet skal underordne seg omgivelsene i form av en del sentrale 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.



*Figur 4 - NVE atlas 200-års stormflo, i dag*

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 5 - 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 sluttbehandling av planen. Tilgang til tilstrekkelig slukkevann skal vurderes før sluttbehandling.

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 trafikknotat som er i hovedtrekk gjengitt i planbeskrivelsen. Resultat av undersøkelsen er blant annet at det ikke er behov for tiltak i kryss E10 og Kong Øysteins gate. Vi er ikke kjent med om forslagstiller har hatt dialog med Statens vegvesen, slik som anbefalt. Planforslaget sendes til Statens vegvesen til uttalelse.

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 trafikksikkerhet. Kong Øysteins gate og et utflytende kryss ved Kong Øysteins gate og Hans Egedes gate ligger i mellom viktige



friområder. Barn selv har pekt på at kryss oppleves som skummelt pga. trafikk og for lite belysning.

### 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 forurensende masser i disse områdene. Derfor må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser. 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 støymålinger. Støybelastning vurderes foreløpig å være innenfor grenseverdier som er gitt i T-1442.



### 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 bygg 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 søkand om byggetillatelse.

#### Økonomiske konsekvenser

Utbygging av fortau innenfor planområdet, unntatt o\_FOA 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.

#### **Samlet vurdering**

Planforslaget er nå godt bearbeidet, og ivaretar i hovedsak nødvendige hensyn.

Det gjenstår avklaringsbehov som omhandler trafiksikkerhet og trafiksikkerhetstiltak, med fokus på barnas interesser og tilgang/sammenkobling av til de offentlige friområdene.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Samlagstomta sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tommy Stensvik  
Kommunedirektør

Stefanie Schramm  
Fagleder plan/landbruk