

Detaljregulering for Ytre Stamsund kaiarealer, Vestvågøy kommune

Planbeskrivelse



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Fritz Karl Pedersen Drift AS

Tittel på rapport: Detaljregulering for Ytre Stamsund kaiarealer, Vestvågøy kommune

Oppdragsnavn: 202113 Regulering Stamsund Kai

Oppdragsnummer: 634835-01

Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes

Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes

02	30.04.2025	Revisjon av beskrivelse	ÅRS	HL
01	6. jun. 2024	Nytt dokument	ÅRS	SW
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Fritz Karl Pedersen Drift AS for å utarbeide detaljregulering for Stamsund Kai i Vestvågøy Kommune. I starten av planprosessen var det Stein Hamre Arkitektkontor AS som var engasjert som planrådgiver. Stein Hamre Arkitektkontor AS er blitt oppkjøpt av Asplan Viak AS i løpet av planprosessen. Planen vil legge til rette for utvikling av den eldre bebyggelsen med mulighet for revitalisering og transformasjon av store deler av den gamle delen av kaiområdet i Stamsund sentrum som i dag enten står tomt eller benyttes til lager.

Mo i Rana, 30.04.2025

Åsmund Rajala Strømnes

Oppdragsleder

Helge Lynghaug

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	1
2. Bakgrunn	3
2.1. Hensikten med planen	3
2.2. Forslagsstiller, plankonsulent	4
3. Plandokumenter og planprosess	5
3.1. Juridisk bindende plandokumenter	5
3.2. Øvrige dokumenter	5
3.3. Planprosessen	5
3.4. Innspill	6
4. Overordnede føringer og rammebetingelser	12
4.1. Plan- og bygningsloven	12
4.2. Naturmangfoldsloven	12
4.3. Planstatus kommunal planer	12
4.4. Vurdering i forhold til konsekvensutredning	13
4.5. Planstatus gjeldende reguleringsplaner	14
4.6. Statlige planretningslinjer og føringer	15
4.7. Fylkesplan for Nordland (2013-2025) – aktuelle retningslinjer	17
5. Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold	19
5.1. Beliggenhet	19
5.2. Bebyggelsen	20
5.3. Kulturminner og kulturmiljø	25
5.4. Eiendommene i planområdet	26
5.5. Landskap	28
5.6. Vegetasjon, naturmangfold, vannmiljø	29
5.7. Topografi og helning	33
5.8. Blågrønne strukturer	33
5.9. Grunnforhold	33

5.10. Flom og skred	33
5.11. Trafikkforhold	34
5.12. Avløp	34
5.13. Vann	34
 6. Beskrivelse av planforslaget	 36
6.1. Planlagt arealbruk og reguleringsformål	36
6.2. Bomiljø/bokvalitet	48
6.3. Tilknytting til infrastruktur	48
6.4. Trafikkløsning	48
6.5. Universell utforming	48
6.6. Kulturminner og kulturmiljø	48
6.7. ROS-analyse	49
 7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	 52
 8. Konklusjon	 54

1. Sammendrag

Asplan Viak AS, har på vegne av Fritz Karl Pedersen Drift AS, utarbeidet et planforslag for detaljreguleringsplan for Ytre Stamsund kaiarealer i Vestvågøy kommune.

Foruten Gammelfabrikken og tidligere Guanofabrikken, Trandamperiet og guanolageret med tilhørende drifts- og lagerbygg, omfatter planområdet også driftsbygningene langs kaiområdet øst og vest, inkludert Låven, Væreiergården og Hurtigrutekaia med tilgrensende bebyggelse, offentlig parkering- og trafikkareal, samt næringsbebyggelse.

Det er flere grunneiere innenfor planområdet, blant annet Aker Capital SPV AS, eier deler av Låven på gnr. 53/65 samt Væreiergården på gnr. 53/29 og Nordland fylkeskommune som er grunneier for store deler av veisystemet i området, med fylkesvei 817 som er hovedinnfartsåren og går gjennom hele planområdet frem til «Hurtigrutekaia». Store deler av området eies av oppdragsgiver gjennom selskapene Fritz Karl Pedersen Drift AS, Stamsund Eiendom AS og Stamsund Skipseksedisjon AS.

Planforslaget viderefører i stor grad arealbruken i områderegulering for området «Ytre Stamsund, 27.11.18». I kommuneplanens arealdel vedtatt 20.05.20 inngår store deler av planområdet i hensynsone Kulturmiljø, der en del av bygningsmassen er Sefrak registrert, dvs. definert som nyere tids kulturminne.

Innenfor planområdet vil det legges til rette for revitalisering og transformasjon av havneområdet med muligheter for fortetting og nyetableringer med økt aktivitet i bygningsmassen som i dag står tom.

Formålene i planen vil inneholde forretning, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning, kontorarealer og andre arealer for aktiviteter knyttet til Hurtigruta/Havila kystruten og fiskeri, samt fritidsleiligheter/rom for utleie til turister. I forbindelse med framføring av vann og avløpsanlegg reguleres det også inn areal til dette. Dette i tillegg til trafikkarealer (vei, havn, molo og parkering). Det legges til rette for etablering av flytebrygger på areal regulert til havneområde i sjø.

Planen kan få positive konsekvenser for næringsutviklingen i Stamsund sentrum og kaiområdet, med mer aktivisering utenom hovedsesongene for fiskeri.



Figur 1: Ytre Stamsund Kaiområde. Foto: Kari Vassbotn.

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

Ytre Stamsund har vært en av de største og viktigste fiskeværerne i Lofoten og har et kulturmiljø med kaianlegg og bygninger av nasjonal interesse. Hensikten med planen er å skape ny og økt aktivitet i dagens bygningsmasse som står tom i Stamsund sentrum, samt legge til rette for videreutvikling av kaiområdet og for etablering av ny næring. Kaiene vil fremdeles benyttes av fiskerinæringen, men det ønskes en videreutvikling av området til et mer levende sentrum- og bryggemiljø, bevare eksisterende og historiefortellende kvaliteter, samt gi rom for økt og mer variert bruk gjennom rehabilitering og transformasjon av dagens bebyggelse langs kaiene.

Det er både et ønske å ta vare på og forsterke kulturmiljøet og kvalitetene ved dagens bebyggelse, samt gi det et løft ved tilrettelegging for etablering av flere nye virksomheter. Planforslaget skal også sikre at kaiene fremdeles kan benyttes til fiskeriformål i samspill med øvrige aktiviteter.

Målet er at planen skal kunne gi flere muligheter og øke tilgangen på attraktive arealer også for mindre virksomheter i Stamsund. Foruten fiskerirelatert virksomhet, egner bebyggelsen seg godt til å huse annen tjenesteytende næring som lett produksjon, handel, servering, bevertning, service- og reiselivsaktiviteter (hotell), håndverksbedrifter og kunstnerisk virksomhet. Man vil også legge til rette for mulig etablering av leiligheter for utleie til turister.

Innenfor planområdet ligger Væreiergården. Aker kjøpte Væreiergården i 1997 i forbindelse med et større oppkjøp av Norwegian Seafood og deres fiskeriaktivitet i Stamsund. Anlegget benyttes i dag av Aker som representasjonsanlegg og hovedhuset er tilbakeført og oppgradert som gjestebolig av høy kvalitet. Låven ved Væreiergården har trolig sin opprinnelse fra slutten av 1800-tallet og den har en mer eller mindre intakt konstruksjon bestående av en avlang bygningskropp som strekker seg nord-sør med en ark på midten i øst/vest-retning. Aker's visjon for låven er å skape et levende og fremtidsrettet kombinasjonsbygg som både skal være attraktivt for lokalbefolkning, turister og besøkende. Snøhetta har på vegne av Aker utarbeidet en mulighetsstudie for utvikling av låven og dette studiet danner grunnlag for regulering av Låven i Stamsund.

Bebyggelsen ved hurtigrutekaia vil stort sett beholde dagens aktiviteter, men planen vil også legge til rette for nyetableringer og utvikling av denne bygningsmassen. Trafikkarealene ønskes i hovedtrekk å beholdes som i dag, men tilpasses nye funksjoner, og reguleres slik at det sikres gode adkomstmuligheter til kaiområdene med kjøretøy for produksjon, vedlikehold, leveranser og utrykning. Det skal likeledes også sikres trygg og funksjonell tilgjengelighet, adkomst og orientering for besøkende og myke trafikanter.

2.2. Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Fritz Karl Pedersens Drift AS (FKPD), som eier og drifter parten av arealene og eksisterende bygningsmasse.

FKPD engasjerte i sin tid stein hamre arkitektkontor som plankonsulent for utarbeiding av detaljreguleringsplanen. Etter at stein hamre arkitektkontor fusjonerte med Asplan Viak i oktober 2021, er kontrakten og oppdraget videreført med samme plankonsulenter til Asplan Viak.

3. Plandokumenter og planprosess

3.1. Juridisk bindende plandokumenter

Planforslaget består av følgende juridisk bindende dokumenter:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 30.04.2025
- Planbestemmelser datert 30.04.2025

3.2. Øvrige dokumenter

Planforslaget består videre av følgende dokumenter. Disse er ikke juridisk bindende:

- Planbeskrivelse datert 30.04.2025 (dette dokumentet)
- ROS-sjekkliste datert 30.04.2025
- Mulighetsstudie Låven Aker Properties datert februar 2022
- Vannstand- og havnivåvurdering, rapport av 01.12.2022
- Geoteknisk rapport, utredning områdestabilitet, datert 11.03.2025
- VAO-rammeplan, datert 02.05.2025

3.3. Planprosessen

Oppstartsmøtet med kommunen ble holdt 19.04.21.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 07.06.21 og annonsert i Lofotposten 09.06.21.

Fristen for å komme med innspill til varsel om oppstart var 09.08.21.

Oppstart planarbeid

På vegne av Fritz Karl Pedersen Drift AS kunngjøres med dette oppstart av planarbeid for Ytre Stamsund kaiarealer i Vestvågøy kommune i henhold til plan- og bygningslovens § 12 – 8.



Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av den eldre bebyggelsen på kaiområdet. Det vurderes å åpne for mere boligbebyggelse innenfor området. Planforslaget viderefører i stor grad arealbruken i områderegulering for område – Ytre Stamsund.

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Konklusjonen i oppstartsmøte med Vestvågøy kommune var at planen ikke omfattes av forskriften. Dette omtales også i referat fra oppstartsmøte.

Naboer og grunneiere blir varslet med eget brev.

Nærmere opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til stein hamre arkitektkontor as, tlf. 75 12 69 52

Innspill sendes til stein hamre arkitektkontor as Halvor Heyerdahls veg 1, 8626 Mo i Rana, eller til aasmund.stromnes@shaas.no innen 09.08.21.

Mer info om planene finnes på vår hjemmeside www.shaas.no/kunngjoringer

Merknader til planforslaget kan også sendes inn digitalt via hjemmesiden.



Figur 2: Annonse Lofotposten Varsel planoppstart.

3.4. Innspill

Vi har mottatt 5 innspill som følge av varsel planoppstart. Utdrag av disse og våre kommentarer til disse er vist under.

Avsender	Utdrag av innspill	Våre kommentarer
Sametinget, datert 19.06.2021	Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle julturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette: Kulturminner og aktsomhetsansvaret 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 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	Ordlyd om kulturminner tas med i bestemmelsene
Statens vegvesen, datert 14.06.2021	Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes. Fylkeskommunen overtok veieierrollen fra 01.01.20 for fylkesveg, og vil kunne	Det legges ikke opp til nye veier i planforslaget.

	komme med en vegfaglig vurdering av planforslaget. Statens vegvesen har ingen merknader til varselet.	
UiT Norges arktiske universitet, datert 20.07.2021	Planforslaget vil legge til rette for utvikling av den eldre bebyggelsen på kaiområdet i Ytre Stamsund. Arealbruken i eksisterende reguleringsplan for området videreføres i stor grad og det ser ikke ut til at det planlegges nytt tiltak i sjø i forbindelse med planarbeidet. UM har også utført marinarkeologisk befaring i Ytre Stamsund uten at det ble registrert automatisk fredete kulturminner under vann. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget.	Tas til orientering
Nordland fylkeskommune, datert 14.07.2021	Forholdet til regionale interesser Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap, 8.5 Kystsonen og 8.6 Klima og klimatilpasning. Kulturminner Nyere tids kulturminner Planområdet er en del av et kulturmiljø av regional og nasjonal verdi. Det omfattes av kulturmiljø nr. 108, Stamsund, i Kulturminneplan for Lofoten og er registrert som et NB!-område. Området er også avsatt med hensynssone H570 i nylig vedtatt kommuneplan og gjeldende reguleringsplan.	Disse vil bli tatt hensyn til.

	Etter gjennomført møte med Stein Hamre, tiltakshaver og kommunen vurderer fylkeskommunen planforslaget, slik det foreligger nå, til å ikke være i konflikt med regionale eller nasjonale kulturminneinteresser. Fylkeskommunen ser positivt på at bygg som for det meste står tomme kan benyttes til ny bruk og at det ikke er planer om å øke byggehøyden. Hensynssonen bør avmerkes i plankartet når planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn. Bestemmelsene for hensynssonen vil være det viktigste verktøyet for å kunne best ivareta bygningsmassen, samtidig som de kan benyttes til ny bruk. Fylkesveg 817 Detaljplanen er i tråd med vegformålene avsatt i kommuneplanens arealdel (2019). I planforslaget forslås det regulert inn gang- og sykkelveg/fortau som vil gi trygg adkomst for myke trafikanter. Vi har ingen ytterligere innspill til planen. Stedsutvikling Fylkeskommunen ser positivt på at eksisterende bebyggelse skal benyttes til nye boliger og annen bruk framfor rivning og nybygg. Dette er positivt både ut ifra et stedsutviklingsperspektiv og klima- og miljøhensyn. Det er positivt at det skal etableres lekearealer ved etablering av leiligheter. Fylkeskommunen anbefaler at det settes krav om utomhusplan hvor særlig leke- og uteoppholdsareal blir beskrevet og plassert.	Utarbeides bestemmelser som hensyntar kulturminnet og bebyggelse. Tas til orientering. Det legges ikke opp til etablering av nye boliger / leiligheter i dette planforslaget. Gjennom planforslaget legges det til rette for etablering av overnatting for turister (rom og mindre leiligheter). Planen åpner også opp for etablering av hotell.
--	---	---

	Naturressurser og kystsone Rundt planområdet er det kartlagt et viktig friluftslivsområde, Stamsund-Ure. Tilgangen til dette og andre friluftslivsområder bør sikres i planforslaget. Det er også kartlagt store områder med skjellsand av svært viktig verdi i havområdene rundt Stamsund. Dette bør hensyntas i eventuelle nye tiltak i sjø. Det er stor fiskeaktivitet i området og næringen innenfor planområdet er tenkt videreført. På bakgrunn av dette gjør fylkeskommunen oppmerksom på at etablering av leiligheter og Figurteateret vil kunne øke behovet for en god og sikker tilgang og ferdsel for allmennheten til kaiområdet. Dette ble også diskutert under møtet med tiltakshaver og kommunen. Fylkeskommunen ber om at dette sikres i planbestemmelsene. <u>8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap</u> a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer. b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging. c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets og opplevelsesarena.	Tankholmen, som ligger utenfor planområde, er en del av friluftsområde Stamsund-Ure. Planforslaget vil ikke være til hinder for adkomst til holmen. Det legges ikke opp til etablering av leiligheter i området. Etablering av Figurteateret er svært lite sannsynlig. Bruken av kaiområdene må forbeholdes sjørettet virksomhet. Det legges ikke opp til at landskapet innenfor planområdet endres. Området består stort sett av hårde flater med unntak av parken til Væreiergården og til et parkbelte, som reguleres til «grønt» Planforslaget omfatter ikke viktige friluftsområder. Det gjøres ingen endringer på adkomst til Tankholmen.
--	---	--

	<u>Kystsonen</u> c) Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder. f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel. i) Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og evt. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse. Klima Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at planområdet er flomutsatt og ligger under marin grense med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det er også kartlagt for store naturlige områdeskred. Planforslaget forespeiler ikke noen nye fysiske tiltak utover transformasjon av eksisterende bebyggelse. Fylkeskommunen vurderer likevel at det kan være hensiktsmessig å vurdere om grunnen bør utredes nærmere i planprosessen hvis det skal gjennomføres fysiske tiltak. Fylkeskommunen gjør også oppmerksom på aktsomhetsområde for steinsprang og område for snø- og steinskredfare nord og vest for planområdet.	Det legges ikke opp til endret bruk når det gjelder dagens arealbruk som bruker både sjø og landareal. Det legges ikke opp til arealbruk innenfor den funksjonelle strandsonen. Det legges ikke opp til fritidsbebyggelse i planen. Det er gjort vurdering av områdestabilitet. Denne konkluderer med områdestabilitet. Disse områdene omfatter ikke planforslaget.
--	---	--

Kennet Grav, datert 03.04.25	Som sagt i samtalen, ønsker jeg at min eiendom, JM Johansens vei 15, gnr 53 bnr 30, blir endret fra boligformål til boligformål/næring. Næring kan spesifiseres nærmere som kontor, overnatting og servering. Bakgrunnen for dette er at jeg har organisert deler av mine eiendommer og aksjeposter i et eget selskap, Grav Aktiva AS. I tillegg driver vi langtidsutleie av leilighet og noe korttidsutleie gjennom ulike plattformer - samt lokale foretak.	Selv om innspillet er mottatt lenge etter frist tas denne med. Ønske om å endre arealformålet fra bolig til bolig/næring tas til følge.
---	---	---

4. Overordnede føringer og rammebetingelser

4.1. Plan- og bygningsloven

Planforslaget utarbeides i tråd med plan - og bygningsloven med dennes forskrifter og veiledere, og med særskilt fokus på gode løsninger for tilgjengelighet og universell utforming samt ivaretagelse av kulturminner, strandsonen og stedets kulturhistorie.

4.2. Naturmangfoldsloven

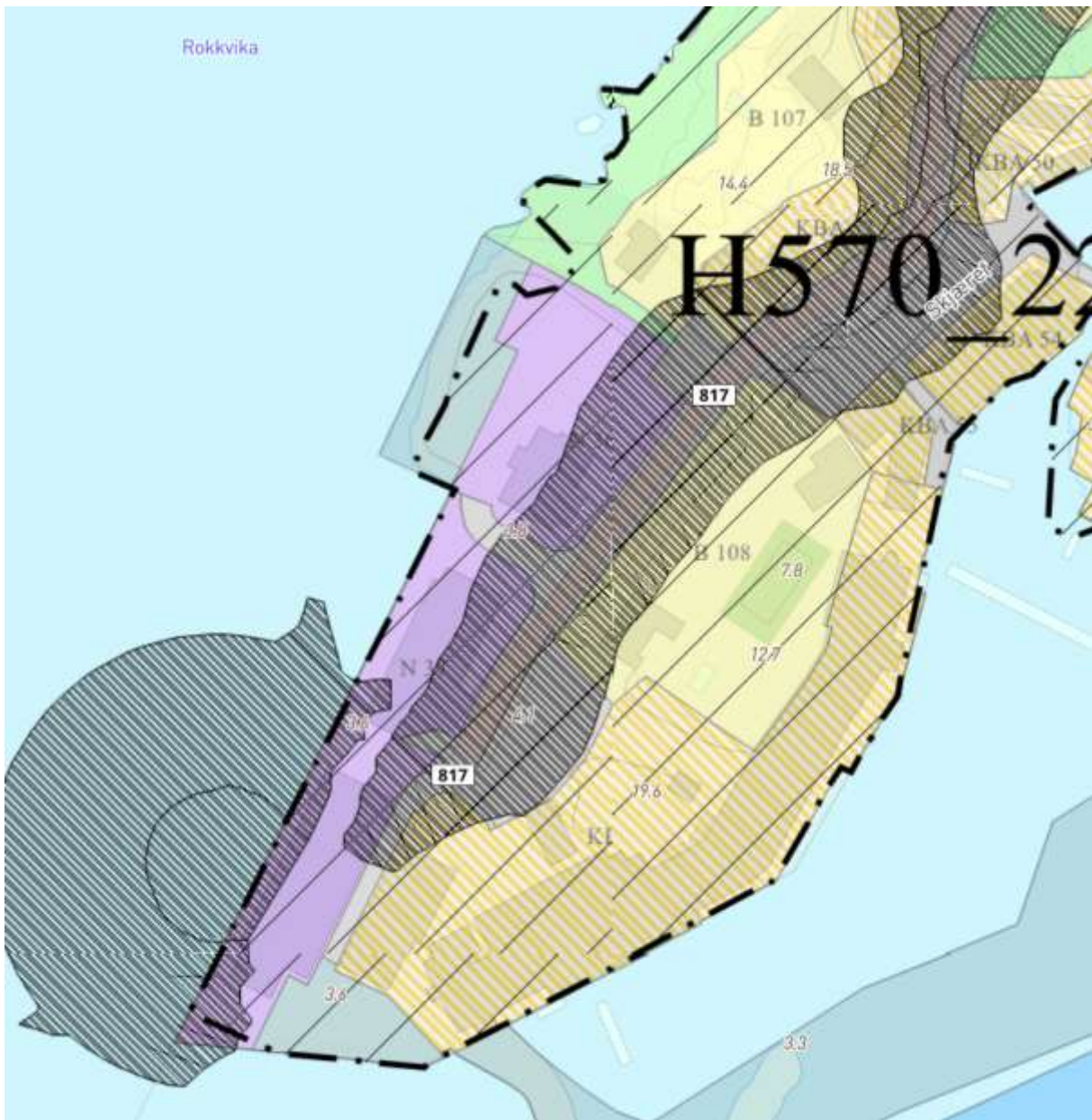
Ref. Naturmangfoldslovens §§ 8-12: det er ikke avdekket registreringer som skulle tilsi at tiltak i planområdet vil få innvirkning på naturmangfoldet.

4.3. Planstatus kommunal planer

Planområdet inngår i Kommuneplanens arealdel for Vestvågøy kommune 2019-2031 fra 20.05.2020 med Plan ID 201810. Arealet i kommuneplanen er avsatt til:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Næringsformål
- Havneformål
- Samferdselsformål
- Teknisk infrastruktur.

Store deler av planområdet er i kommuneplanen inngår i hensynssonen bevaring kulturmiljø. Det er område i nordvest som ikke omfattes av hensynssonen. I tillegg er det avsatt hensynssoner for støy langs J.M. Johansens vei og rett utenfor hurtigrutekaia.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

4.4. Vurdering i forhold til konsekvensutredning

Det er i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes.

Det ble i oppstartsmøtet med Kommunen 19.04.21 (se vedlagt referat fra oppstartsmøtet) vurdert om planforslaget utløser krav om Konsekvensutredning ref. forskriften fra 22. juni 2017 med vedlegg 1 og 2. Konklusjonen er at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Vedlegg 1 i forskriften angir hva som automatisk fører til konsekvensutredning, og vedlegg 2 angir de forhold som skal vurderes nærmere med hensyn til konsekvenser for miljø og samfunn.

Denne reguleringsplanen er i tråd med gjeldende Kommunedelplan og arealdelen for Vestvågøy Kommune 2019-2023 fra 2005, der gjeldende forhold er konsekvensutredet tidligere.

Planen er også delvis i tråd med gjeldene reguleringsplan, og foreliggende planforslag er derfor samlet vurdert til ikke å utløse automatisk krav til konsekvensutredning eller planprogram ref. vedlegg 1.

I forhold til forskriftens vedlegg 2 ble det også konkludert med at tiltaket verken faller inn under §6 eller §7, planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften, eller under § 8 planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens §10, eller kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn, da tidligere utredninger godt belyser mulige konsekvenser for miljø og samfunn.

4.5. Planstatus gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene innenfor planområdet inngår i områdereguleringen for Ytre Stamsund med plan ID 201806, fra 27.11.2018. Området og bygningsmassen sydøst på kaia, der den gamle Guanofabrikken, Trandamperiet, Gammelfabrikken, "Låven" og andre tilhørende arealer ligger, er avsatt til forretning/kontor og tjenesteyting.

Bryggene og arealene langs hurtigrutekaia er i dagens plan avsatt til Industri. Øvrige trafikkarealer er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg og gang- og sykkelveg.



Figur 4 Eksisterende regulering, planavgrensning markert

4.6. Statlige planretningslinjer og føringer

Planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser (natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, tilgjengelighet og andre allmenne interesser) og unngå uheldig bygging langs sjøen. Strandsonens skal forvaltes til beste for befolkningen i dag og i fremtiden.

I Stamsund vil det kunne skje en videreutvikling av kaiområdene ved revitalisering, rehabilitering og ombruk av dagens bygningsmasse med mulighet for fortetting, tilbygg og påbygg. Føringer sier at eksisterende kulturmiljø skal hensyntas, og i denne sammenheng

blir det derfor viktig at planen sikrer adgang for allmennheten til havnen, samt mulighet for å aktivisere det meste av kaiområdet for både dagens og fremtidig bruk og behov. Planen vil sikre tilgjengelighet og videreføring av en aktiv fiskerihavn, samt bidra til å ta vare på historiske kulturmiljøet i kaiområdet.

Plantretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014

De rikspolitiske retningslinjene har blant annet som mål å oppnå effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling gjennom planleggingen. Relevant for dette planarbeidet blir da å tilrettelegge nyetableringer, verdiskapning og næringsutvikling innenfor flere bransjer enn fiskeri, slik at man kan skape flere nye arbeidsplasser og et attraktivt og variert bo- og næringsmiljø som gir næring for tilflytting og vekst.

Planretningslinjer for klima, energiplanlegging og klimatilpasning, 2018

Formålet med planretningslinjene er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, økt miljøvennlig energiomlegging, samt bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Relevansen i forhold til dette planarbeidet er bl.a. at store deler av dagens bygningsmasse vil gjenbrukes og rehabiliteres, noe som i forhold til klimagassregnskapet reduserer både forbruk og klimagassutslipp.

Ifølge denne retningslinjen skal det også vurderes om klimaendringene endrer risiko- og sårbarhetsbildet i forhold til mulighetene i planen, og om planområdene er eller blir utsatt for skred, flom eller havstandsstigning.

Det er foretatt en egen vannstandsvurdering for planområdet der fremskrevet havnivå og stormflo er vurdert opp mot ombruk av eksisterende bygningsmasse, ref. vedlagte rapport. Det viser seg at enkelte tiltak i deler av eksisterende arealer i plan 1 kan bli nødvendige ved byggesak og ny bruk av eksisterende bygningsmasse. Det settes krav om at glassfasader ikke kan etableres lavere enn kote 3,7. Laveste gulvnivå kan ikke ligge under kote 3,4. Konstruksjoner under dette må tåle å stå under vann eller være vanntett. I tillegg så må det etableres bølgevern ut mot Tankholmen og delvis inn på kaiområdet. Høyde på denne må være på min kote 4,2.

Rapporten ligger som vedlegg til plansaken, og aktuelle tiltak som må hensyntas er innarbeidet i bestemmelser og må gjennomføres ved byggesak.

Planretningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Planen vil ha liten innvirkning på luftkvaliteten i området og er i tråd med retningslinjen.

Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging og medvirkning

Alle som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning i planprosesser, og kommunen skal påse at dette er oppfylt. Kommunen har videre et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging. Tiltakene skal utformes i tråd med gjeldende lovverk og forskrifter med hensyn til tilgjengelighet. Kommunen har sørget for god dialog med forslagsstiller før oppstart for å sikre at planprosessen er gjennomført med mulighet for medvirkning og innspill. Referat fra oppstartmøte lå ved varsel om oppstart, og alle innspill til planen er behandlet og beskrevet i dette dokumentet. Det vil avholdes orienteringsmøter med interessenter og naboer om planen etter ønske.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Planen har ikke formål som legger til rette for tiltak som skaper støy av vesentlig omfang. Planområdet er generelt ikke støyutsatt fra omgivelsene, og vil ikke ha behov for tilrettelegging av særskilte støytiltak.

Retningslinje om universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av flest mulig. Planen vil ivareta alle gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming for de planlagte formålene.

4.7. Fylkesplan for Nordland (2013-2025) – aktuelle retningslinjer

Fylkesplanen for Nordland har som målsetting et det skapes attraktive og funksjonelle lokalsamfunn og regioner, samt å opprettholde befolkningsutviklingen og fortsatt verdiskapning i lokalsamfunnet der tilgang på arbeid er en viktig forutsetning.

Retningslinjene legger vekt på at arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen.

I Stamsund vil tilrettelegging for etablering av ny næringsaktivitet ved gjenbruk av eksisterende bygninger og kaianlegg gi positive ringvirkninger for både Stamsund og Vestvågøy kommune. En revitalisering av Stamsund sentrum, som også er anløp for hurtigruta vil kunne medføre økt handel og næringsaktivitet, etablering av nye arbeidsplasser og økt bolyst i området.

Retningslinje for by- og tettstedsutvikling, ref. 8.2

Følgende retningslinjer ansees å være særskilt relevant for denne planen:

- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene.

- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

Planer om gjenbruk av kaianlegget og eksisterende bygningsmasse innenfor de allerede etablerte by- og stedsstrukturene, oppfyller fylkeskommunens ambisjoner og retningslinjer.

Kaiområdet er en helt sentral del av Stamsunds identitet. En videreutvikling av eksisterende bygningsmiljø slik det her er planlagt, vil forsterke stedets karakter og identitet ytterligere. Planforslaget og bestemmelser vil også legge føringer for at nye tiltak skal tilfredsstille hensynet til kulturhistoriske kvaliteter, miljø og arkitektonisk kvalitet i tråd med retningslinjene.

Naturressurser, kulturminner og landskap, ref. 8.3

Planforslaget hensyntar kulturminneverdiene som finnes i Stamsund. Det har vært avholdt møte (18.06.21) med kulturminner i Nordland for å avklare disse forholdene. Kulturminner i Nordland var positive til foreslått ombruk av eksisterende bygninger. Planforslaget legger også opp til å benytte den ressursen som ligger i knausen sentralt i planområdet. Det legges til rette for at denne kan fjernes slik at massen «fjellet» som knausen består av kan benyttes som fyllmasser.

Kystsoner, ref. 8.5

Planforslaget omhandler i all hovedsak areal på land, med unntak av havneområde i sjø. Vi kan ikke se at kystsonen blir berørt som følge av dette planforslaget. Stamsund er et aktivt samfunn der bruken av sjøarealene er viktig. Deler av kystflåten har dette som havn. Hurtigruten/Havila kyststruten har anløp i Stamsund. Landarealene ut mot sjøen er i bruk og vil fortsatt være dette.

Klima og klimatilpassing, ref. 8.6

Det er utarbeidet et notat som omhandler flom og stormflo. Denne legges til grunn for arbeidet.

5. Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet

Planområdet ligger i Stamsund, på kaiområdet i den sydlige delen av Stamsund Havn, omkranset av fjell, sjø og holmer.

Planområdet består av flere bebygde eiendommer, kaianlegg og vei- og trafikkareal. Området syd på odden i Stamsund havn er en viktig del av Stamsunds kulturhistorie og en aktiv havn for fiskeri, varetransport og kommunikasjon med daglig anløp av Hurtigruta/Havila kyststruten.

Planområdet består av flere eldre brygger, blant annet guanofabrikken, trandamperiet, gammelfabrikken og tilleggende brygger og driftsbygg langs hele kaikanten syd- øst, og brygger med ekspedisjon for Hurtigruta og anløp langs vestsiden av kaia.



Figur 5 Oversiktskart og flyfoto av kaiområdet, men planområdet avmerket med rødt



Figur 6 Stamsund kaiområde med havnebyggene og Låven på østsiden

5.2. Bebyggelsen

Området er en viktig del av Stamsunds kulturhistorie og Lofotfisket og er en aktiv havn for fiskeri, varetransport og kommunikasjon. Brorparten av havnebyggene er Sefrakregistrert og vurdert som «nyere tids kulturminner». Ingen av byggene er fredet.

Den eksisterende bygningsmassen består i hovedsak av kaianlegg som inneholder skipsekspedisjon og ulike lager-, brygger-, havne- og driftsbygninger for Hurtigruta og fiskeindustrien. I tillegg finner vi kontorarealer for ulike virksomheter, bilutleie, noe varehandel og arealer avsatt til industri, reparasjon av motorvogner, bensinstasjon og fryseri i bruk.

Innenfor bryggerekken i syd ligger det noen enkeltstående boligbygg, samt et større område med bygninger og uteanlegg, en del av den gamle Væreiergården, med tilhørende tennisbane og et eldre hageanlegg.



Figur 7 Væreiergården i Stamsund. Foto: «Fylkesleksikon» og «Med koffert og kamera»



Figur 8 Stamsund kai med havnebygg, fryseri, bolig og lagerbygg. Foto: Asplan Viak AS (AV)



Figur 9 Stamsund kai øst, med bebyggelse som står delvis tom. Foto: AV



Figur 10 Stamsund vest: anløps-kai og skipsekspedisjon for Hurtigruta. Foto: Rgbsotck



Figur 11 Stamsund kai med hurtigruteanløp. Foto: Lofotposten

De gamle bryggerekkene har i dag flere tomme lokaler, og man ønsker å legge til rette for en utvikling og transformasjon av den ubenyttede delen av bygningsmassen med funksjoner og næring som kan gi mer helårs aktivitet i Stamsund og havneområdet.

Den opprinnelige «Gammelfabrikken» som avslutter bryggerekken nordøst i planområdet, er fra 4. kvartal, 1800 tallet. «Guanofabrikken» på enden av bryggerekken i syd, er fra andre kvartal av 1900 tallet. Disse var tidligere nøkkelbedrifter i Stamsund.

I guanofabrikken var det også fiskeoljeproduksjon, trandamperi og fiskemelsfabrikk.

I bryggerekka langs vestsiden der anløpet for hurtigruta ligger, er også flere bygninger av kulturhistorisk verdi, deriblant Lagerbygning for tidligere Stamsund- dampskipskai, tørrfisklageret fra andre kvartal 1900 tallet og Kull-lageret fra 1900 tallet- andre kvartal.



Figur 12 Under søylene på bryggerekka øst langs kaia der nye virksomheter kan etableres. Foto: AV.



Figur 13 Fronten av brygge øst. Foto: AV



Figur 14 Opprinnelig bebyggelse, Stamsund Sildoljefabrikk, tatt i 1930. Foto og kilde: Nordlandsmuseet.



Figur 15 Opprinnelig bebyggelse, Stamsund Guanofabrikk, tatt i 1941. Foto og kilde: Lofotmuseet



Figur 16 Gamle Stamsund. Foto: Mittet & co. fra "Gamle bilder & postkort".

5.3. Kulturminner og kulturmiljø

Stamsund har et kulturmiljø av nasjonal interesse, og var i 1820 årene et underbruk av Handelsstedet Ramsvik som ble kjøpt fra væreier Schøning av Carl Magnus Johansen med frue Ida Marie. De etablerte Handelshuset Johansen, senere startet sønnen Julius, også kalt «Tsaren fra Stamsund» oppkjøp og industrialisering, og handelsstedet var i hans eie i 44 år (ref. Nordlandsatalas, Arkitekturguiden for Nord Norge).

I 1928 ble ny tranfabrikk, trandamperi samt ny fabrikk til framstilling av fiskemel (Guanofabrikk) bygget. Et tankanlegg ble bygget i 1932 på Stamholmen. Firmaet ble eid og styrt av Johansen familien frem til det gikk konkurs i 1990. Aker Seafood kom inn i virksomheten fra 1996 og refinansierte driften. Senere gikk Fritz Karl Pedersen inn som eier av store deler av anlegget og eiendomsmassen.

Stamsunds ytre områder, med kaianlegg og rorbumiljø, vitner om stedets viktige posisjon som et av de største fiskeværerne i Lofoten. Området er av nasjonal interesse og sterkt knyttet til historien om Lofotfisket, og kystfart med hurtigrutas anløp også i dag. Bygningsmiljøet i havna er særpreget av Stamsunds næringsmessige funksjon og det tette samspillet med naturen og naturressursene. Det foregikk en viktig utbyggingsperiode av Stamsund fra 1850 årene.

Ytre Stamsund er knyttet til nasjonale interesser. Denne delen av bygningsmiljøet består i hovedsak av væreierboligen, lagerbygg, den opprinnelig Guano/fiskemelfabrikken og trandamperiet. Spesielt interessant er bygningsmassen fra 1920-30 tallet med kaianlegget med en samlet lengde på 1,3 km som er hugget i naturstein, påbegynt i 1918 og ferdigstilt i 1926. I havnebassenget er det funnet løsfunn av keramikk og glass fra 1800 tallet, men disse er ikke fredet. Mange fortøyningsbolter fra 1800- og 1900 tallet og steinkaianlegg er registrert.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.05.20 inngår nesten hele planområdet i hensynssone for kulturmiljø. I møte med Nordland fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland ble det tidlig i planprosessen avklart og de stiller seg positive til revitalisering, videreutvikling og ny bruk av dette området under forutsetning av at tiltak og løsninger ikke går på bekostning av hensynet til kulturmiljøet og historien.

5.4. Eiendommene i planområdet

53/1: J.M. Johansens vei 15. Trafikkarealer / parkeringsplass.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS.

53/17: J.M. Johansens vei 2 og 10. Oppført som Kull-lageret i Stamsund, 3 bygg. Fra andre kvartal 1900. Sefrakregistrert. Nå skipsekspedisjon, hurtigrutas anløp, lagerhall, varehandel og reparasjon av motorvogner.

Eier: Stamsund Skipsekspedisjon AS.

53/29: J.M. Johansens vei 11. Væreierboligen i Stamsund, «gubbegården».

Fra andre kvartal 1900 tallet. Sefrakregistrert. Nå kurssted, overnatting og servering.

Eier: Aker Capital SPV AS.

53/30: J.M. Johansens vei 15. Bolig, antatt datering 1850-1847. Sefrakregistrert.

Eier: Kenneth Grav.

53/33: J.M. Johansens vei 19 og 21. Forretning.

Eier: Stamsund Eiendom AS.

53/39: J.M. Johansens vei 17. Kontor og administrasjonsbygg. Tidligere rådhus.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS.

53/40: J.M. Johansens vei 7. Bolig sammenbygget, 3-4 etasjer.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS.

53/47: J.M. Johansens vei 1. 4 bygninger oppført som Fiskemelfabrikk, tranfabrikk, guanolager og trandamperi. Fra 1900 tallet annet kvartal. Sefrakregistrert. Nå forretningsbygning, lagerbygg, varehandel og reparasjon av motorvogner, industri.

Eier: Stamsund Skipsekspedisjon AS.

53/48: Nyere driftsbygninger, annen forretningsbygning, lager.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS.

53/49: J.M. Johansens vei 16. Nyere industribygg.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS.

53/59: Industri, bensinstasjon.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS.

53/65: Låven- Gammelfabrikken. Oppført på 1800 tallet, fjerde kvartal.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS og Aker Capital SPV AS.

53/72: J.M. Johansens vei 17. Trafikkarealer, felles adkomst.

Eier: Fritz Karl Pedersen AS.

146/1: Veiarealer, fylkesvei 817 (J.M. Johansens vei)

Eier: Nordland fylkeskommune



Figur 17 Planområdet med eiendomskart



Figur 18 Væreiergården i Stamsund, oppført og Bygget i 1935 Foto: Jan Habberstad, 2016



Figur 19 Stamsund Kai sett fra øst, Låven som nå tilhører Væreiergården, sentralt i bildet. Foto: Telemuseet

5.5. Landskap

Planområdet befinner seg i et landskapsområde med stor verdi, og er klassifisert som et kystlandskap/ kystlettelandskap, med Terrestrisk kystlandskap på fastlandet uten kystlinje, omfattende bebyggelse og infrastruktur. Det er et borealt alpinlandskap under tregrensen, omkranset av småkupert ås og fjellandskap med moderat jordbrukspreg, sterkt myrpreg og aktivt friluftsbbruk.

Området er relativt flatt og omringet av spisse fjell mot nord, øst og vest. Utenfor havna og havet i syd preges landskapet av holmer og skjærgård.



Figur 20 Stamsund sett fra vest. Foto: fra IN, dronebilde, ukjent fotograf

5.6. Vegetasjon, naturmangfold, vannmiljø

Ettersom området allerede er bebygd anses kvaliteten på bonitet og landbruk ikke relevant for området. Ingen båndlegging er registrert i området.

Langs store deler av kysten vil man kunne observere fugler som har ulik grad av robusthet. I artsdatabanken er det gjort noen registreringer i planområdet og utenfor planområdet. De viktigste er omtalt under.

Kritisk truet:

Det er gjort en registrering innenfor planområdet av Hettemåke. Utenfor planområdet er det også gjort registreringer av Hettemåke.

Sterkt truet:

Innenfor planområdet er det gjort funn av planten Bjørnerot.
Utenfor planområdet er fuglene Lunde og Krykkje.

Sårbar:

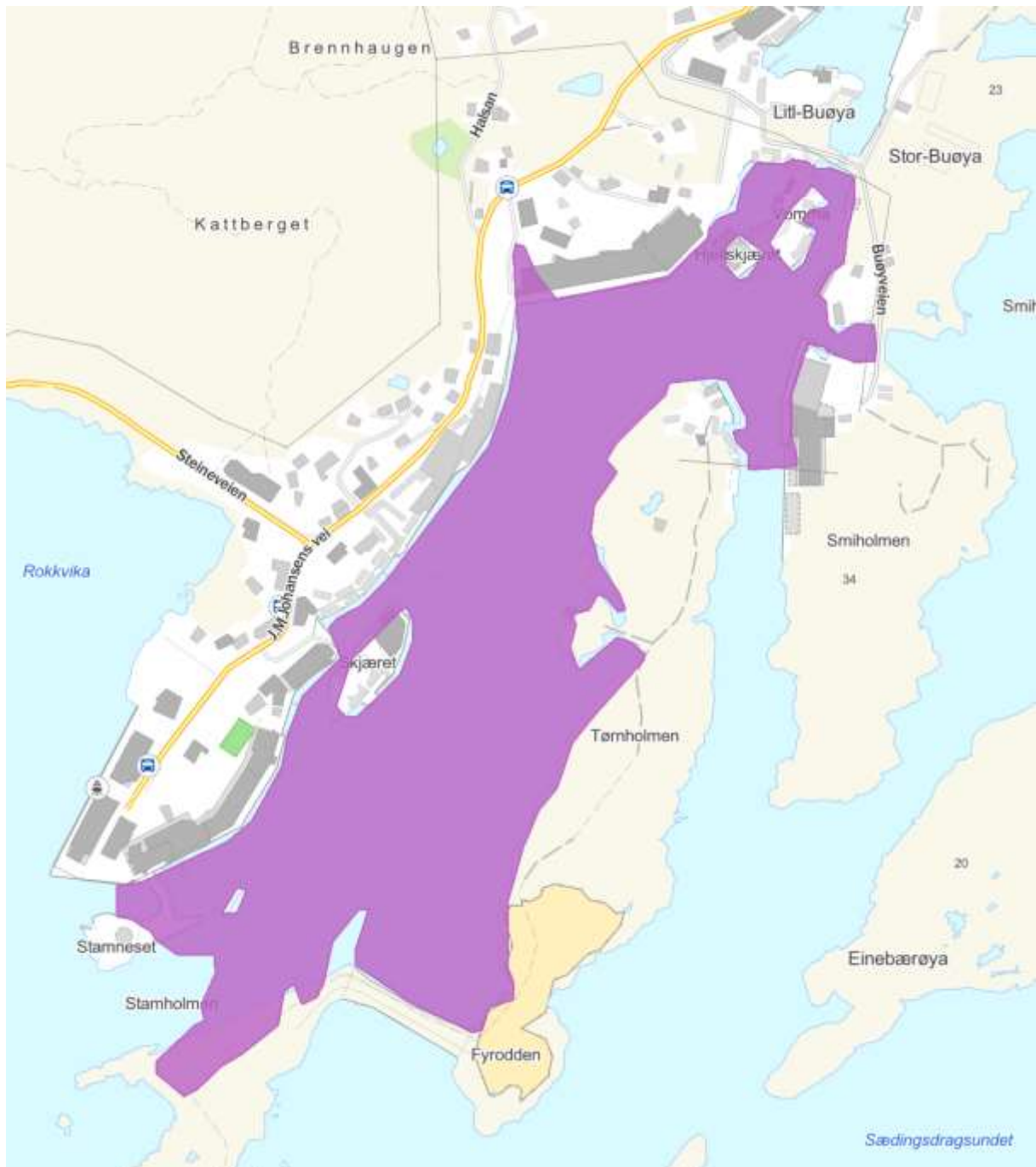
Det er gjort observasjon av Gråmåke innenfor planområdet. Det er også gjort observasjoner av Gråmåke utenfor planområde.

Selv om de er gjort observasjoner av arter som har ulik sårbarhet så mener vi at de tiltak som hjemles i dette planforslaget ikke vil påvirke noen av disse artene negativt. Området er allerede bygd og legger i begrenset grad til rette for videre utbygging.

Sjøarealer innenfor planområdet er regulert til havneområder i sjø, HOS.

Arealer regulert til sjøarealer ligger innenfor vannforekomstene vannforekomsten Stamsund havn (03663000030-11-C) og Vestfjorden midtre (0363000030-12-C).

Når det gjelder vannforekomsten Stamsund havn, som er sjøarealene mellom planområdet og Tørnholmen, se kart under. Miljøtilstand, økologisk, er moderat. Kjemisk tilstand er dårlig. Det er funn av «industrioffer» (antracen og naftalen) og metaller (bly, kvikksølv, nikkel og kadmium) samt andre stoffer som gir dårlig kjemisk tilstand. Dette er som følge av næringsvirksomheten i området over svært mange år.



Figur 21 Vannforekomst Stamsund havn

Når det gjelder vannforekomsten Vestfjorden midtre, som er sjøarealene mellom planområdet og Tørnholmen. Miljøtilstand, økologisk, er god. Kjemisk tilstand er dårlig. Det er prøver tatt i taskekrabber som gir medfører at kjemisk tilsand er dårlig. Som det framkommer av kartet under er vannforekomsten svært stor.



Planforslaget åpner for noe utfylling i sjø i nordøst. Dette for å kunne etablere «rettere» avgrensing av arealene ut mot sjø.

Utfylling skal ikke gjøres før det foreligger godkjent plan for utfylling / etablering av kai som ikke medfører oppvirvling av forurensede masser. Krav om dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Samlet vurderer vi at tiltak som hjemles i dette planforslaget ikke vil medføre at vannmiljøet vil få en dårligere kjemisk tilstand.

5.7. Topografi og helning

Planområdet fremstår i hovedsak som et stort flatt areal for kai- og havneområdet med bryggebebyggelse i øst, syd og vest, samt opparbeidet trafikkareal, atkomstvei og oppstillingsplasser for kjøretøy som betjener hurtigruta. Sentralt i planområdet ligger en liten grønn og urørt kolle samt et større hageareal tilknyttet Væreiergården med parkmessig opparbeidelse.

5.8. Blågrønne strukturer

Det meste av planområdet er omkranset av sjøen i øst, vest og syd. I nord grenser planområdet mot øvrig bebyggelse. Flomål og havstandsnivå vil ha betydning for videreutviklingen av området, og vil hensyntas i videre planlegging.

5.9. Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor et ferdig opparbeidet og bebygget areal og trafikkområde som har vært i bruk gjennom flere generasjoner, ifølge NGU er kaiområdet etablert på bart fjell og har ikke kvikkleire eller andre grunnforhold med særskilte utfordringer i forhold til videre utvikling.

Det er utarbeidet geoteknisk vurdering som konkluderer med områdestabilitet. Notatet legges ved.

5.10. Flom og skred

De delene av planområdet som ligger lavere enn kote 4 omfattes av faresone flomfare. Rapporten om havnivå konkluderer med at laveste gulvnivå ikke kan legges lavere enn kote 3,4. Vi har ikke detaljerte nok grunnlagskart til å regulere faresonen til kote 3,4. Denne er dermed lagt på kote 4. Men i bestemmelsene vil det framkomme at det innenfor denne sonen kan etableres gulvnivå ned til kote 3,4.

Planområdet berøres ikke av utslagssoner for skred.

5.11. Trafikkforhold

Planområdet har god tilgjengelighet både fra sjøsiden langs hele kaiområdet, og fra J.M Johansens vei. Det er lagt til rette for lossing og lasting av gods langs kaiene, oppstillingsplasser for kjøretøy til Hurtigruta og soner for varelevering og avfallshenting langs alle bryggene.

5.12. Avløp

Strategien for håndtering av spillvann endres totalt fra dagens situasjon med mange utslippspunkt. Nå skal alt samles i et felles renseanlegg med ett utslippspunkt i den best egnede resipienten i området.

Det foreslås at eksisterende slamavskillere saneres og at hele planområdet tilknyttes nytt renseanlegg.

Det foreslås at avløpsrenseanlegget som JM Johansens vei 15 (tomannsbolig, Telegrafan gnr. 53 bnr. 30) er tilknyttet, og de 3 eiendommene som ligger inntil planområdet (gnr. 31 bnr. 31, 32 og 34) tilknytter seg det nye felles avløpsrenseanlegget. Løsning for dette må avklares med grunneierne i videre planlegging og prosjektering.

5.13. Vann

Beregning av behov for vannforbruk gjøres etter Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, tekniske bestemmelser. Maks samtidig vannmengde er beregnet til: 6 l/s

Det vurderes at eksisterende vannforsyning inn i området vil kunne dekke behovet for forbruksvann ved en framtidig utbygging.

Det vises til Byggteknisk forskrift med tilhørende veiledning, [VTEK § 11-17](#). Der framgår det at brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av bygget dekkes. Videre framgår det at slokkevannskapasiteten må minst være 20 l/s i småhusbebyggelse og 50 l/s fordelt på minst to uttak i annen bebyggelse. Planene for utbygging er i tidlig fase. Det antas likevel at hotellet vil komme inn under typen annen bebyggelse og kravet om 50 l/s.

I forbindelse med kommunens planlegging for nytt høydebasseng i Stamsund (Forprosjekt 29.10.24) er det gjennomført simuleringer for sokkevann i SID 8696 ved hurtigrutekaia. Simuleringen er gjennomført ved ulike scenario for utbygging av ledningsnett i Stamsund. Det er ikke mulig å oppnå 50 l/s ved anbefalt resttrykk, ved forsyning fra eksisterende PVC 160 inn i planområdet.

Utbyggingstakt og omfang at foreslåtte kapasitetsøkende tiltak på det kommunale ledningsnett er usikker. Det anbefales derfor å bufre slokkevann i tank på området i forbindelse med plantiltakene som krever 50 l/s. For å tilfredsstille dekningsgraden for brannposter foreslås etablert 2 nye angrepspunkter (brannkummer) i planområdet.

Det tas med i bestemmelsene at det skal etableres en buffertank for å sikre nok slukkevann ved etablering av bebyggelse som krever 50 l/s.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk og reguleringsformål

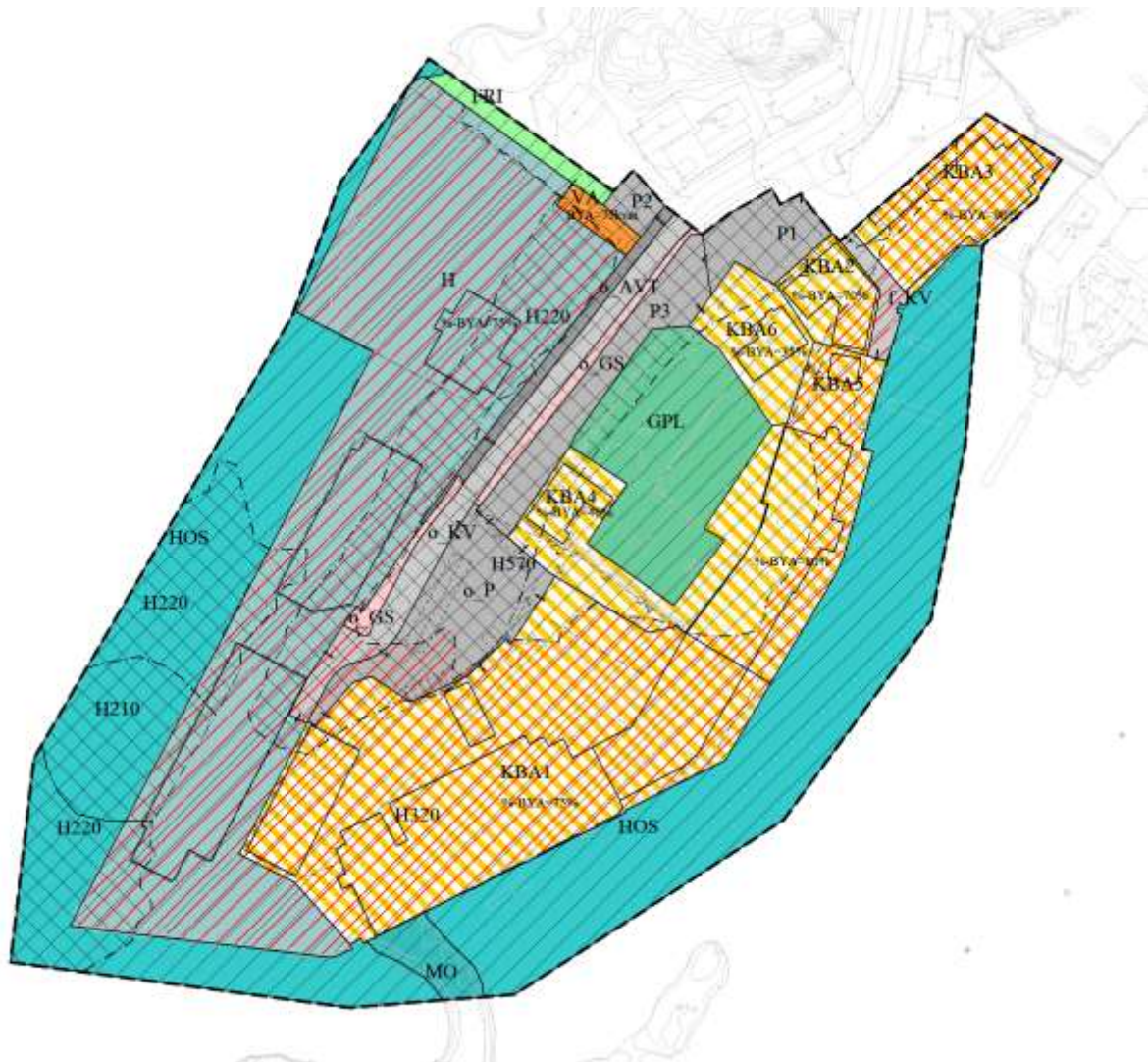
Deler av dagens bygningsmasse i Stamsund er i dag ikke i bruk. Planforslaget legger til rette for en variert bruk.

Revitalisering og ny bruk av Låven ved Væreiergården langs kaiens nordøstlige side, der eier ønsker å utvikle et nasjonalt, marint visningssenter med bevertning, samlingslokaler og overnattingsmuligheter. Dette vil også skape nye aktiviteter i havneområdet og disse nyetableringen vil kunne bli en motor i aktiviseringen og videreutviklingen av hele kaiområdet i Stamsund.

Det vil legges opp til mulighet for fortetting innenfor eksisterende tomteavgrensninger.

Deler av Stamsund og områdene innenfor plangrensen er omfattet av bevaring av kulturmiljø. Dette på bakgrunn av at Stamsund er et gammelt fiskevær, der store deler av den eldre bebyggelsen fortsatt finnes. Bruken av bygningsmassene i dag er knyttet opp mot fiskeri, havnerelatert virksomhet og annen type næring. Det er ønske om at dette planforslaget skal videreføre denne typen bruk samt muliggjør annen næring. Reguleringsplanen, plankart og bestemmelser, er utformet på en slik måte at det er næringene i området som har prioritet. Dette innebærer at det langs kaifrontene mot øst ikke legges begrensninger for bruk av kaiarealene. Byggegrensene følger dagens bygningsstruktur, dette gjør at kaifronten skal være slik som i dag med tanke på bebyggelse.

Deler av bebyggelsen som vender ut mot kaifronten i øst brukes som lager for fiskebåter. Dette innebærer at det i perioder ligger utstyr som brukes av fiskerne på kaia. Dette er en bruk av kaiarealene som dette planforslaget hjemler. Planforslaget legger dermed ikke opp til at kaifronten skal være åpen for allmenn ferdsel, da dette vil kunne legge restriksjoner på bruk av kaiarealene som dagens brukere og eiere ikke kan akseptere. Det vil også kunne legges begrensninger på fremtidig bruk av arealene dersom kaifronten ble regulert slik at den skal være åpen for allmenn ferdsel.



Figur 23 Forslag til plankart

6.1.1. Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

- Vann og avløpsanlegg (VA)
- Gårdsplass (GPL)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT)
- Havn (H)
- Molo (MO)

- Parkering (P)

Grønnstruktur

- Friområde (FRI)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Havneområde i sjø (HOS)

Hensynssoner

- Faresone – flomfare (H320)
- Støysone – rød støysone (H210)
- Støysone – gul støysone (H220)
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

6.1.2. Gjennomgang av formålsområdene

6.1.2.1 Bebyggelse og anlegg

Vann og avløpsanlegg, VA



Figur 24 Vann og avløp, VA

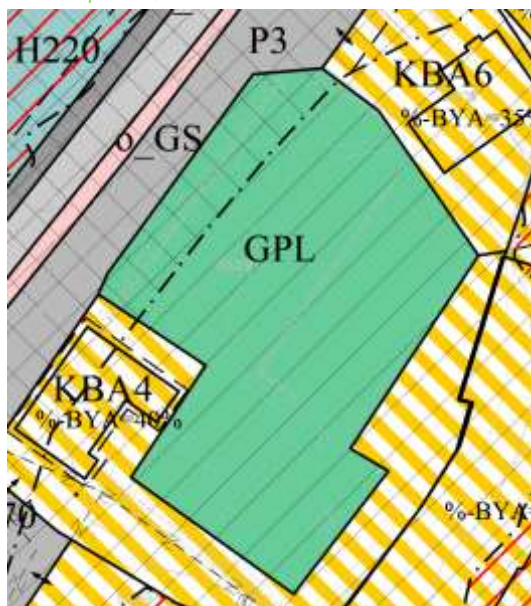
For å sikre tilstrekkelig slukkevann ved etablering av tiltak som krever 50 l/s i slukkevann så må det etableres brannvannstank. Slik tank kan etableres innenfor dette formålet. Det åpnes også opp for å etablere denne innfor tilstøtende areal regulert til havn (H). Det settes krav i bestemmelsene (rekkefølge) om etablering av tank ved tiltak som krever 50 l/s.

For å rydde opp i avløpssituasjonene i Stamsund så foreslås det etablert et renseanlegg innenfor formålet VA. Deler av et slikt anlegg kan etableres under bakken, men det vil være behov for å sette opp et bygg over hele eller deler av anlegget.

Byggehøyden skal ikke overstige en gesimshøyde på 6 meter og en mønehøyde ikke over 8 meter. Bygget skal ikke overstige 75 m² i fotavtrykk.

Det reguleres inn adkomstpil fra fylkesveien til formålet.

Gårdsplass, GPL



Figur 26 Gårdsplass, GPL

Dette er hagen til Væreiergården (KBA4). I gjeldene plan inngår denne i boligreguleringen. Hagen foreslås regulert til gårdsplass.

Uteoppholdsareal bevares i stor grad som i dag. Tilkomsten til hagen opparbeides med ny trapp mot sørvest med et saltvannsakvarium inkludert i trappen. Løsningen er illustrert under. Mot nord etableres en trapp fra kainivå til sekundærinngang og til hage. Det er et bevist ønske å gjøre få endringer på hagen, da denne fremstår med svært høye kvaliteter i dag. Ved tilgjengeliggjøring av deler av hagen for publikum vil det være nødvendig med mindre justeringer på vegetasjon, spesielt på grunn av at deler av hagen ønskes å holdes avskjermet for

publikum. Den største endringen i dagens situasjon er den mulige etableringen av en uteservering på taket av tilstøtende bebyggelse i sør.



Figur 25 Illustrasjonsbilde som viser mulig utforming av ny trapp



Figur 27 Illustrasjonsplan hage og adkomst

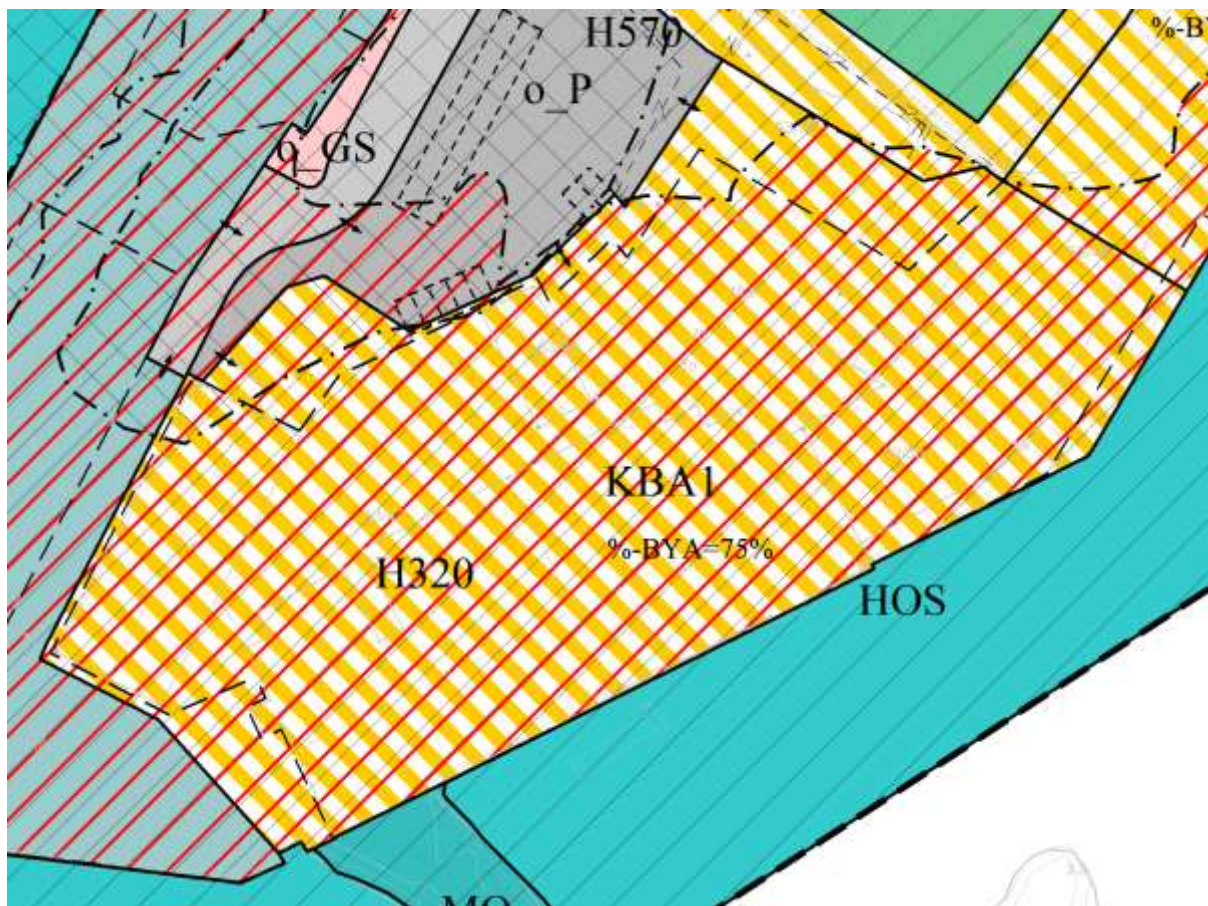
Figuren over viser overordnet situasjon for Væreiergården, hagen og Låven. Skissen viser adkomst fra sørvest i trapp og akvarium. Den viser også adkomst til hagen via trapp i nordøst.

Kombinert bebyggelse, KBA1

Planprosessen ble blant annet startet opp da det var planer om at Figurteateret om å etablere seg i den gamle bygningsmassen ytterst på kaia i lokalene til den gamle tran- og fiskemelsfabrikken. Det er nå ikke lenger aktuelt.

Formålene innenfor KBA1 viderefører gjeldene regulering med tanke på formål. Det kan dermed etableres forretning, kontor, tjenesteyting innenfor dette formålet. I tillegg tilrettelegges det for etablering av hotell og bevertning samt utleierom/hybler for korttidsutleie (turisme). I dag er det etablert et lite drivstoffanlegg, dette videreføre også i

dette planforslaget. Innenfor formålet er det en bygning som brukes som bolig, gnr. 54 bnr. 40. Bruken av denne bygningen som bolig videreføres i planen.



Figur 28 KBA1

Regulert utnyttelsesgrad settes til 75 % (% BYA). Dette vil være tilstrekkelig med tanke på eksisterende bebyggelse og mulig utvidelse av bygningsmassen.

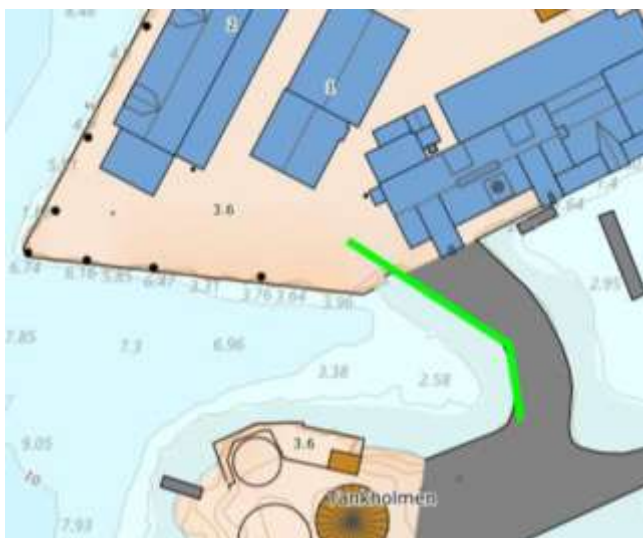
Det er regulert inn byggrense innenfor dette formålet. Der denne ikke vises er den sammenfallende med formålsgrensen. Bygningsmassen mot havna i sør er sammenhengene. Den strekker seg også over flere formål og eiendommer. Dette gjør at det ikke er byggegrenser mellom KBA1 og KBA5. Det samme gjelder for KBA5 og KBA2.

Adkomst til området er vist med adkomstpiler.

Øst for eiendommen gnr. 53 bnr. 40 er der en markant knaus. Det er ønskelig at denne kausen kan fjernes til fordel for mer tilgjengelig areal. Denne har vært betydelig større. I forbindelse med utfylling av havneområdet nord i planforslaget ble deler av knausen benyttet. Knausen er en ubenyttet ressurs i området som grunneier ønsker å utnytte.

Planforslaget åpner for at denne knausen kan fjernes. Område tillates dermed å tas ned slik at dette tilpasses de omkringliggende arealene. Arealet der knausen har vært kan benyttes til bebyggelse eller parkering.

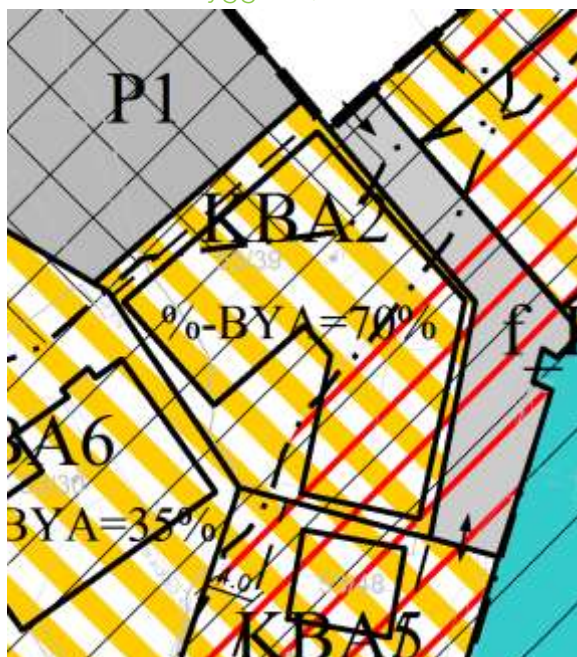
Eksisterende bygningsmasse ligger utsatt til med tanke på økt havnivå og stormflo. Det er gjort en utredning der det er sett på hvordan man kan sikre dette bygget. Terreng høyden er slik at dette området vil kunne bli utsatt for overskylling av sjøvann. Det er utarbeidet en analyse for å se på økning av havnivå samt stormflo. Denne konkluderer med at konstruksjoner under kote +3,4 må bygges slik at de tåler å stå under vann. For å sikre at bølger ikke når inn til bebyggelsen må det etableres et bølgevern på moloen ut til Tankholmen. Denne er vist med grønn strek på figuren under.



Figur 29 Bølgevern er vist med grønn strek

Som det framkommer av VAO-planen skal det etableres en brannkummer inne på området. I VAO-kartet er denne lokalisert i området ved bensinpumpene. Endelig lokalisering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det settes krav om etablering av denne ved oppgradering av vannledningene i dette området.

Kombinert bebyggelse, KBA2



Figur 30 KBA2

sammenfallende med formålsgrensen.

Dette er et eksisterende kontorbygg, gammelt rådhus. Også for dette formålet videreføres formålene fra gjeldene plan, forretning, kontor og tjenesteyting. I tillegg er det ønske fra eier om at det kan etableres hotell og bevertning, samt mulighet for etablering av kortidsutleie av rom/mindre leiligheter (turisme) i bygget slik at også dette tas med.

Adkomst til formålet er fra offentlig vei via parkeringsplassen P1 eller via felles adkomstvei f_KV. Grad av utnyttelse er regulert til 70 % (% BYA).

Parkering løses innenfor P1 og P2.

Der byggegrensen ikke vises er denne

Kombinert bebyggelse, KBA3



Figur 31 KBA3

Dette er dagens butikk. Reguleres med underformål forretning/kontor/tjenesteyting/hotell og bevertning samt andre funksjoner tilknyttet hotell- og næringsvirksomhet. Det tillates også etablert utleie av rom/mindre leiligheter for kortidsutleie (turisme).

Parkering for butikken blir på naboeiendommen, 53/70, som er utenfor planområdet. Det kan også parkeres på P2. Grad av utnyttelse er regulert til 90 % (% BYA).

Kombinert bebyggelse, KBA4



Figur 32 KBA4

Innenfor dette formålet ligger Væreiergården i Stamsund. Det er arealet rundt boligen som er regulert til det kombinerte formålet. Innenfor det kombinerte formålet kan arealet brukes til bolig/ hotell og bevertning, samt andre funksjoner tilknyttet hotell- og næringsvirksomhet. Parkering løses på areal regulert til parkering, P3. I tillegg vil det kunne etableres parkering sør for Væreiergården. Adkomst til dette området vil være fra den offentlige parkeringsplassen, o_P.

Grunneier har også ønske om å få etablert et saltvannsakvarium. Grad av utnyttelse er regulert til 40 % (% BYA).

Kombinert bebyggelse, KBA5



Figur 33 KBA5

Innenfor dette arealet ligger Låven (gnr. 53 bnr. 65) som har behov for større endringer for å tilpasses ny og fleksibel bruk. Dagens arealbruk innenfor formålet er i hovedsak lager/industri. I tillegg står det et naust/lager på eiendommen gnr. 53 bnr. 48 innenfor formålet. Adkomst til formålet er via felles vei f_KV eller via KBA4/GPL.

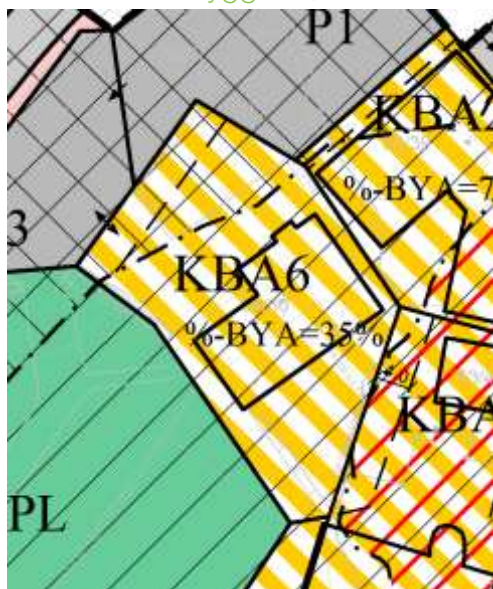
Arealbruken åpner for en kombinasjon av fritidsbolig/turisme/hotell, bevertning, kontor, publikumsrettet virksomhet og næringsvirksomhet. Grunneier har ønske om å tilbakeføre bygget til den opprinnelige låven, men samtidig tilpasse den en fremtidig bruk som et attraktivt og publikumsvennlig flerbruksbygg.

Tilgjengelighet for allmennheten vil bli betraktelig bedre med det nye tiltaket. Låven vil bli delvis tilgjengelig for besøkende og publikum, og også uteområdene og deler av hagen vil åpnes opp for allmennheten

Parkering løses på areal regulert til parkering, P3, samt inne på formålet KBA4.
Grad av utnytting skal ikke overstige 80 % BYA (% BYA = 80 %).

Mønehøyden skal ikke overstige kote 18. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 14.

Kombinert bebyggelse, KBA6



Figur 34 KBA6

I gjeldene plan er denne eiendommen regulert til bolig. Grunneier har spilt inn til planprosessen at det er ønskelig med en mer fleksibel arealbruk enn kun boligformål. Det er ønske om å legge til formålene kontor og bevertning. I tillegg er det ønske om å kunne bruke bygget også til utleie (korttid og ordinær utleie). For å få dette til reguleres også denne eiendommen til kombinert bebyggelse. Adkomst til tomte fra offentlig vei er via parkeringsplassene P1 og P3.

I gjeldene plan er u-graden satt til 30 % (% BYA). Den regulert tomte er på 904 m². Målt fra kartgrunnlaget har boligen en grunnflate på 226 m². Dette gir en u-grad på 25 %. For å ha mulighet til bygging av garasje, tilbygg og parering på bakkeplan økes u-

graden til 35 %. Øvrige bestemmelser for videreføres.

6.1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

o_KV er offentlig kjørevei innenfor planområdet.

f_KV i nordøst er felles adkomstvei til KBA2 og KBA5.

Gang og sykkelveg

Gang og sykkelveg (o_GS) er regulert langs sørøst siden av vei o_KV frem til parkeringsplassen o_P, hvor den da krysser over veien med regulert fotgjengerfelt og fortsetter langs nordvestsiden av veien. Denne gang og sykkelveien ivaretar fot- og sykkelatkomst til blant annet hurtigrutekaia.

Annen veggrunn teknisk anlegg

Langs kjøreveiene og gang- og sykkelveg, reguleres det inn annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT). Dette arealet skal brukes til grøfter, snødeponi, skjæringer, fyllinger og tekniske installasjoner.

Dette arealet er offentlig.

Havn

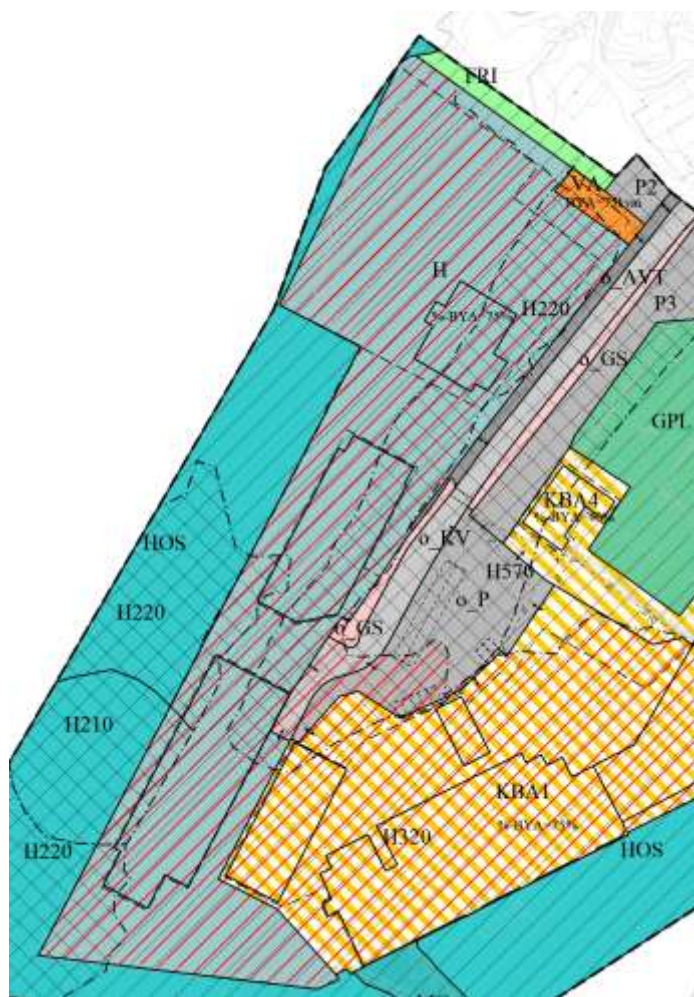
Kaiarealet, H, strekker seg langs hele vestsiden av planområdet. På dette området er det etablert bygningsmasse som i dag er rettet mot sjørelatert virksomhet. Det tillates også mellomlagring av produkter /råstoff som enten er levert fra båt og som venter på videre transport eller venter på transport ut med båt. I tillegg til havnerelatert næring tillates også annen type næring etablert i området.

Nord i området tillates det gravd ned brannvannstank dersom det er behov for dette. Denne kobles da opp mot anlegger som er innenfor formålet vann og avløp (VA).

Molo

Deler av fyllingen ut til Tankholmen er regulert til molo (MO). I forbindelse med endring/utbedring av innseiling til Stamsund sør ble det etablert en molo ut til Tankholmen.

Moloen skulle i utgangspunktet fjernes når arbeidet var ferdig, noe som ville ha medført at bruk av båt ville ha vært eneste mulige adkomst til holmen. Det viste seg at den hadde god innvirkning på forholdene for båtene som lå til kai innenfor denne. Moloen ble derfor ikke fjernet. Planforslaget åpner for at det kan etableres en bølgebryter på denne.



Figur 35 Havn, H, kaiområde, landareal og Molo, MO

Parkering

Det er regulert 3 parkeringsplasser i planområdet: P1 i nordøst, P2 i nordvest, P3 ved Væreiergården (KBA4) og en større parkeringsplass på østsiden av veiene, o_P. Den offentlige parkeringsplassen er også oppstillingsplass for kjøretøy som skal tas om bord i båter. Den er også snuplass for kollektivtransport.

6.1.2.3 Grønnstruktur

Friområde

Det er regulert et friområde (FRI) i nordlig delen av planområdet, mellom havnearealene (H) og boligområdet utenfor planområdet.

6.1.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Havneområde i sjø

Sjøarealet (HOS) som inngår i planområdet, er regulert til dette formålet. Det åpnes for etablering av flytebrygger i disse arealene. Slike etableringer kan ikke være til hinder for båttrafikk. Fortaøning til disse kan heller ikke være til hinder for dette.

6.1.2.5 Hensynsoner

Støy

Visse områder i planområdet faller innenfor rød- og gul støysoner. Disse pga. støy fra båter som ligger til kai ved hurtigrutekaia og veitrafikk.

Planen legger ikke til rette for etablering av støyfølsom bebyggelse i det området der det er rød støysone (H210). Det tillates ikke etablert støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

Gul støysone (H220) strekker seg langs fylkesveien inn i planområdet. Det er veitrafikkstøy som er årsaken til denne sonen. Med unntak av eksisterende boligtomt (gnr. 53 bnr. 30), som reguleres til kombinert bebyggelse (KBA6) er det ikke etablert støyfølsom bebyggelse i denne sonen innenfor planen. Boligen på bnr. 30 ligger utenfor støysonen. Det finnes også utearealer på eiendommen som ikke er støyutsatt. Det tas med i bestemmelsene at ved etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal det utarbeides egen støyutredning for det enkelte tiltaket.

Flom

En betydelig del av planområdet inngår i faresonen for flom. Det er lagt en hensynssone som følger høydekote +4. I bestemmelsene er det gitt føringer for ny bebyggelse.

Kulturmiljø

Hele planområdet inngår i hensynsonen for bevaring av kulturmiljø.

6.2. Bomiljø/bokvalitet

Planforslaget får ubetydelig virkning for bomiljø eller bokvalitet da planen ikke legger til rette for flere boliger.

6.3. Tilknytting til infrastruktur

6.3.1. VAO

Slik som det framkommer i VAO-planen så er kapasiteten på forbruksvann tilstrekkelig til å dekke framtidig utbygging innenfor planområdet. Det må gjøre tiltak for å dekke behov for slukkevann. Her settes det krav om etablering av branntank når det etableres tiltak som krever 50 l/s.

Avløp foreslås samlet i et renseanlegg nord i planen. Dette gjør at man på sikt vil få fjernet enkeltavløp som enten går via septiktank eller som direkteavløp.

6.3.2. Plan for avfallshåndtering

Før det kan gis brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg skal det dokumenteres at plan for avfallshenting er godkjent av renovatør.

6.4. Trafikkløsning

6.4.1. Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet skjer fra J.M. Johansens vei, FV817 i nord.

6.4.2. Utforming av veier

Eksisterende fylkesveg inngår i planområdet og er regulert inn med vegformål.

6.4.3. Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er regulert inn en gang- og sykkelveg løsning frem til hurtigrute kai, med fotgjengerovergang over veien cirka midt i planområdet.

6.5. Universell utforming

Byggverk for publikum, arbeidsbygninger og opparbeidet uteareal for allmennheten skal være universelt utformet. Krav om universell utforming av bygg er gitt i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17). Der er det blant annet krav til parkeringsplasser, gangadkomst og krav til selve bygget.

6.6. Kulturminner og kulturmiljø

Ytre Stamsund som fiskevær er et kulturmiljø av nasjonal interesse. Kulturmiljøet omfatter Stamsunds ytre områder, med kaianlegg og rorbummiljø, som vitner om stedets viktige

posisjon som et av de største fiskeværerne i Lofoten. Området er av nasjonal interesse fordi det forteller historien om Lofotfisket, både historisk og i dag. Bygningssmiljøet er særpreget av stedets næringsmessige funksjon og det nære samspillet med naturen. Låven berøres av kulturminneområdet og kulturminnerådgiver fra Nordland Fylkeskommune har vært involvert i prosessen. Tiltaket berører kulturminnefaglige diskusjoner, men ivaretar i stor grad verdiene, og forsterker dem ytterligere. En viktig del av kulturmiljøet er nettopp å bevare det som et moderne og relevant fiskevær. At man i tiltaket beholder fiskeindustrien på plan 1 sikrer fiskeriaktivitet også i fremtiden.

For å kunne videreutvikle Stamsund som et levende fiskevær med ny og gammel næring mener vi det er viktig å legge til rette for mer tilgjengelig areal. Dette kan gjøre ved at den delen av knausen som ikke ble brukt i forbindelse med etablering av havneområdene nord i planen kan fjernes. Kystverket har startet en prosess med utbedring av havneområdene i Stamsund. I den forbindelse vil det være behov for stein. I et miljøregnskap vil det være positivt å kunne benytte stein fra området til deler av et slikt arbeid. Knausen er ikke omtalt i verneplanen for Lofoten eller i kommuneplanens bestemmelser om kulturmiljø. Vi er av den oppfatning at denne knausen ikke er sentral i med tanke på kulturmiljøet som er i Stamsund og som har nasjonal interesse.

6.7. ROS-analyse

6.7.1. Vurdering av risiko

Det er flere tema som omhandles av ros-analysen og som vises i diagrammet under.

- Havnivå og stormflo
Området ligger slik til at deler av bygningsmassene kan bli påvirket av havnivå og stormflo. Det er i all hovedsak eksisterende bebyggelse som skal benyttes i planområdet. Det utarbeides egen vurdering av havnivå.
- Vind og nedbør
Stamsund ligger utsatt til med tanke på sterk vind, på lik linje med store deler av Lofoten. Men det er ikke snakk om ekstreme værforhold.
- Transport av farlig gods, vannforsyning, avløp og utslipp
Disse temaene er omtalt under overskriften «Kritisk infrastruktur / samfunnsfunksjoner». Det er ikke etablert kritisk infrastruktur i Stamsund og heller ikke kritiske samfunnsfunksjoner. Sett opp mot dette så vil ikke uønskede hendelser få konsekvenser for kritiske funksjoner.
- Fare for utslipp av farlige stoffer, kjemikalier, gasser eller væsker
Eksisterende drivstoffanlegg innenfor planområdet.

- Fare for brann og eksplosjon
Som over så er det knyttet opp mot eksisterende anlegg i planområdet.
- Har området tilstrekkelig slukkevannforsyning
Dagens situasjon har tilstrekkelig slukkevann dersom det ikke etableres tiltak som krever 50 l/s. For slike tiltak kreves det etablert slukkevannstank.

Aktuelle hendelser er plassert i risikodiagrammet under.

6.7.2. Avbøtende tiltak

- Havnivå og stormflo (1)
Føringer fra notat om havnivå tas inn i planforslaget (plankart og bestemmelser).
- Vind (2)
Ved etablering av nye bygg og installasjoner så må disse forholde seg til de krav som settes ulike type anlegg.
- Transport av farlig gods (3), vannforsyning (4), avløp (5) og utslipp (6)
Transport av farlig gods langs offentlige veier i Norges gjøres av transportører som har godkjenning til dette.
Dersom det viser seg at det er mangelfull vannforsyning til området vil dette utbedres, det samme gjelder avløpsanlegg.
Drift av drivstoffanlegg antas å ha oppsamling av eventuell forurensning. Det samme gjelder for virksomhet på land/i bygg. Virksomheter som kan forårsake forurensning skal ha godkjenning til drift og barrierer som hindrer utslipp. Utslipp fra båter ved kai er noe som planforslaget ikke kan sikre seg mot.
- Fare for utslipp av farlige stoffer, kjemikalier, gasser eller væsker (7)
Ved etablering av eksisterende anlegg må det antas at det er etablert barrierer som hindrer utslipp til grunn og sjø.
- Fare for brann og eksplosjon (8)
Som over så må det antas at det er gjort en vurdering om fare for brann og eksplosjon når drivstoffanlegget ble etablert.
- Har området tilstrekkelig slukkevannforsyning (9)
Dagens situasjon har tilstrekkelig slukkevann dersom det ikke etableres tiltak som krever 50 l/s. For slike tiltak kreves det etablert slukkevannstank.

ROS-diagrammet viser risiko/sårbarhet når avbøtende tiltak er iverksatt/gjennomført – dvs. når planen er gjennomført i tråd med tiltakene som beskrevet over.

Tallene viser til de ulike temaene som er omtalt over.

Sannsynlig	Konsekvens				
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Lite sannsynlig	4, 5, 9	3, 6, 7	8		
Mindre sannsynlig					
Sannsynlig	1, 2				
Meget sannsynlig					

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planforslaget åpner for en mer variert bruk av eksisterende bygninger innenfor planområdet. Denne utviklingen har flere positive virkninger. Den skaper liv og aktivitet i kaiområdet, noe som øker attraktiviteten av området for både lokalbefolkningen og besøkende. Kulturverdiene av området ivaretas og forsterkes ytterligere med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og ved å fremme områdets historie. Ny bruk av eksisterende bygningsmasse har positive miljøvirkninger.

Innenfor planområdet er det pr nå kun eier av Væreiergården og den del av låven som tilhører denne som det er konkrete tiltak som vil kunne føre til ny/utvidet bruk av arealene. Da planprosessen startet opp var det med tanke på at Figurteateret skulle inn i nye ombygde lokaler helt sør i planområdet. Figurteateret er pr nå ikke en aktør som skal inn i området. Dette gjør at antagelsen om antall nye brukere/besøkende til planområdet ikke kan anslås, utover den aktiviteten som er under planlegging ved Væreiergården.

Planforslaget legger opp til at dagens bebyggelse som ligger innenfor areal regulert til KBA vil kunne benyttes til en kombinasjon av næring og turisme. Hvordan fordelingen av de ulike formålene som kan etableres er det ikke gjort noen vurderinger på, med unntak av arealene ved Væreiergårdene og deler av låven.

Innenfor formålet KBA1 er det en knaus. I forbindelse med etablering av ro-ro kaia nord i planområdet ble deler av denne brukt som fyllmasse. Planen legger til rette for at resten av knausen kan fjernes. Dette vil frigjøre areal som kan benyttes til bebyggelse eller parkering. Hva massene kan brukes til er ikke avklart, men Kystverket har planer om å etablere en ny molo i indre havn i Stamsund.

I ytre Stamsund er det i realiteten oppdragsgiver som er grunneier gjennom selskapene Fritz Karl Pedersen Drift AS, Stamsund Skipsekspedisjon AS og Stamsund Eiendom AS. Unntakene er Væreiergården og deler av 53/65 som eies av Aker Capital SPV AS, fylkesveien som eies av Nordland fylkeskommune og eiendommen 53/30 som eies av Kennet Grav. Dette gjør at oppdragsgiver har mulighet til å se alle arealene som de disponerer under ett. Det vil være mulig å legge til rette for tiltak der parkeringsløsningene kan etableres på at annet området innenfor planen. Her vil arealet som knausen opptar i dag kunne benyttes.

Oppdragsgiver er opptatt av at det skal være mulig å utvikle eiendommene innenfor de rammer som dette planforslaget legger til rette for. Det er åpnet for at det kan etableres hotell innenfor alle formålene KBA, men det er usannsynlig at det blir gjort. Det vil ikke være marked for dette i overskuelig framtid.

Det er en offentlig parkeringsplass innenfor planområdet. Denne er knyttet opp mot de som venter på Hurtigruta/Havila Kystruten. Ellers er det satt av en liten parkeringsplass nord i området til som også besøkende kan benytte, merket P2. Parkering for arealene til Væreiergården og deler av låven løses inne på areal regulert til P3. Planen åpner for etablering av tiltak som vi kreve parkeringsplasser. Grunneier på de øvrige arealene som det åpnes opp for variert bruk har pr i dag ikke konkrete planer for arealene utover dages bruk. Det er derfor vanskelig å skulle beskrive parkeringsbehovet utover å vise til kommunens krav til parkering.

Etablering av renseanlegg for bebyggelsen innenfor planområdet vil medføre at dagens utslipp fra enkeltanlegg opphører. Dette vil medføre bedre vannkvalitet i den resipient som vannet sleppes ut i. Det vil bli etablert to nye brannkummer/hydranter som gjør at tilgang til slukkevann blir bedre enn den er i dag.

Fylkesveien inn i området har god kapasitet til å tåle økt belastning. Hvor stor denne økningen vil bli har vi ikke mulighet til å anslå da planforslaget åpner for en stor variasjon i tiltak.

Lofoten har mange faktorer som gjør at svært mange ønsker å besøke regionen (turisme). Naturen er en og fiskeriene en annen som trekker turister. Det å legge til rette for en blanding av fiskerirelatert næring og turisme anser vi ikke som problematisk i dette område. Stort sett vil det være fiskebåter som ligger til kai i dette området og som har lager i deler av bygningsmassen som vender ut mot kaifronten i sør. Det er ikke planer om etablering av bearbeiding av fisk i dette området.

8. Konklusjon

Planen legger til rette for næringsutvikling for både nye bygg og tilbygg i området. Tiltaket vil ha positive konsekvenser for næring i kommunen, samtidig som natur og kulturverdier sikres i planforslaget.

