



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	09.11.2020	140/20

1. gangs behandling - Steinveien 6, planid. 290, Kabelvåg

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
30.10.2020	Reguleringsbestemmelser Steinvegen 6 planid 290 revidert 201009	1551988
27.10.2020	Bølge-vannstand notat Multiconsult	1551221
27.10.2020	Reguleringsplan Steinvegen 6 planid 290 notat havnivå ROS revidert 20200914	1551222
27.10.2020	Reguleringsplan Steinvegen 6 planid 290 ROS rev 20200914	1551225
18.08.2020	Notat arkitektur og byggeskikk revidert 200812	1537982
18.08.2020	Reguleringsplan Steinvegen 6 12-210 Notat merknader	1537981
17.06.2020	Mottakskontroll - Planforslag for Steinveien 6, gbn 12-210 Kabelvåg	1529017
31.08.2020	Mottakskontroll 3 - Planforslag Steinveien 6	1540747
30.03.2020	Mottakskontroll - planforslag Steinveien 6	1516357
05.02.2019	Mal for oppstartskonferanse 2017	1465291
18.08.2020	RP_Steinvegen 6_290_A3-L	1537978
04.05.2020	Innspill til privat reguleringsforslag for eiendommen 12/210 Smedvika, Kabelvåg	1520851
11.05.2020	Innspill til privat reguleringsforslag for tomtene 12/107 og 12/210 Smedvika, Kabelvåg.	1521958
05.05.2020	Klage reguleringsplan eiendom 12/210, Kabelvåg	1523694
16.07.2019	Høring reguleringsplan	1486425
23.07.2019	Innspill til reguleringsplan	1486843
09.08.2019	Innspill ved oppstart av detaljregulering for eiendommen gnr 12 bnr 210 - Kabelvåg - Vågan kommune	1487935
27.06.2019	Utomhusplan A101	1484401
27.10.2020	Reguleringsplan Steinvegen 6 planid 290 planbeskrivelse revidert 20200915	1551228
04.11.2020	Reguleringsbestemmelser Steinvegen 6 planid 290 alternativ Vågan kommune	1552790
04.11.2020	290_Steinvein_6_alternativ_plankart	1552791
10.06.2020	Reguleringskart A.100	1527862

Kommunedirektørens innstilling:

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

Planforslag for Steinveien 6 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i

minimum 6 uker, sammen med alternativ planforslag utarbeidet av Vågan kommune, vedlegg 1551988, 1551228 og 1537978.

I alternativt planforslag reduseres utnyttelsesgraden til BYA=40%. Strekpunktene er innarbeidet i alternative bestemmelser og plankart, se vedlegg 1552790 og 1552791.

Det alternative planforslaget stiller krav til:

- samlet avkjørsel
- manøvreringsareal på egen grunn
- Trappefri adkomst til uteoppholdsareal
- Bygningens dimensjon og hovedform tilpasses bygningstypene i Reguleringsplan for Kabelvåg sentrum
- Fasade mot Steinveien skal ikke være parkeringsanlegg

09.11.2020 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Representanten Frits B. Hansen (H) fremmet alternativt forslag:

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

Planforslaget for Steinveien 6 sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn i minimum 6 uker sammen med alternativt planforslag fra kommunedirektøren med henvisninger og alternativt foreløpig innspill fra MPNs møte den 9.11.20.(se etterfølgende strekpunkter):

- Bestemmelsene § 2.10 gjeldende reguleringsplan synes å være innenfor (innfridd) , jfr deler av Nakken, planid 5 (bygningene kan ha flate tak).
- Byggeskikk i området. (henvisning til Sorenskrivergata 8 og 12 med løsningen flate tak).
- utnyttelsesgraden. (henvisning til blant annet utnyttelsesgraden på Tollefsneset og ny bebyggelse forøvrig innenfor Nakken (planid 5). Foreslått utnyttelsesgrad kan fra hovedutvalget vurderes godkjent som foreslått uten at dette danner presedens for ny helhetlig Kabelvågplan.
- Trafikksikkerhet. (utarbeidet forslag beskriver 3 punkter for avkjøring fra/til Steinveien.
- Lekeområde/uteområde. Adkomst. (vurdere løsninger som trappeheis eller andre trillbare skråløsninger til/fra området)
- Parkering og tilgjengelighet (7 parkeringsplasser i planforslaget som fordeler seg på 4 i garasje/carportløsning samt 3 foran bygningen mot Steinveien.
- ROS - analyse og rapporter forøvrig synes tilfredsstillende som nødvendig dokumentasjon og godkjenning.

Votering:

MPN voterte først over å legge utbyggers planforslag ut på høring, som ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens alternative planforslag ble så satt opp mot Frits B. Hansens forslag, hvor Hansens forslag fikk en stemme (Frits B Hansen), kommunedirektørens

forslag fikk de resterende 6 stemmene og ble vedtatt.

MPN- 140/20 Vedtak:

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

Planforslag for Steinveien 6 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, sammen med alternativ planforslag utarbeidet av Vågan kommune, vedlegg 1551988, 1551228 og 1537978.

I alternativt planforslag reduseres utnyttelsesgraden til BYA=40%. Strekpunktene er innarbeidet i alternative bestemmelser og plankart, se vedlegg 1552790 og 1552791.

Det alternative planforslaget stiller krav til:

- samlet avkjørsel
- manøvreringsareal på egen grunn
- Trappefri adkomst til uteoppholdsareal
- Bygningens dimensjon og hovedform tilpasses bygningstypene i Reguleringsplan for Kabelvåg sentrum
- Fasade mot Steinveien skal ikke være parkeringsanlegg

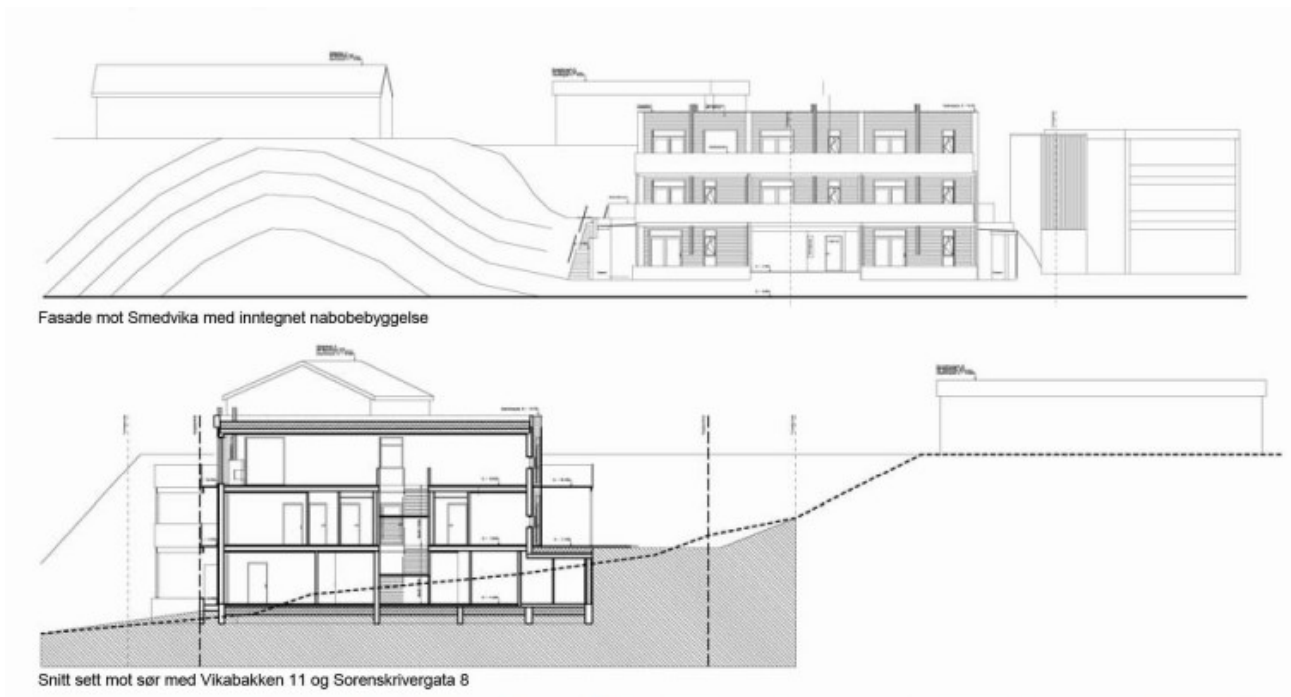
Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det er fremmet et planforslag som skal legge til rette for leilighetsbygg i Smedvika i Kabelvåg, gbn 12/210. Eksisterende bebyggelse ønskes revet og erstattes med et nytt bygg på tre etasjer, hvor underetasjen mot Steinveien skal romme del av den tenkte parkeringen. Maks. mønehøyde foreslås til kote 14.5. Det legges opp til inntil syv boenheter.

Smedvikaområdet mellom den historiske bebyggelsen i Kabelvåg sentrum og nytt byggefelt på Nakken øst, er en blanding av eldre bebyggelse og eneboliger. Planområdet grenser til nylig oppført leilighetsbygg på Gbn 12/107.

Utnyttelsesgraden er foreslått til 56% som er vesentlig høyere en skissert utnyttelsesgrad i oppstartskonferanse. Det blir spesielt utfordrende med tanke på trafiksikkerhet, uteoppholdsarealer og tilpasning til byggeskikk med tanke på eksisterende bebyggelse og omgivelser.



Figur 1 - Planlagt bygningskropp, illustrasjon fra planbeskrivelse

Planforslaget består av:

Fullstendig planforslag ble oversendt 15.09.2020 med reviderte bestemmelser 09.10.2020

- Planbeskrivelse, datert 15.09.2020
- Reguleringsbestemmelser, datert 09.10.2020
- Plankart, oversendt.13.08.2020
- Vannstand og bølger Smedvika, 10.09.2020
- ROS-sjekkliste
- Notat havnivå, datert 14.09.2020
- Notat merknader, oversendt 14.09.2020
- Notat arkitektur og byggeskikk, oversendt 14.09.2020

Tidslinje planforslag:

Ønsket om å etablere leilighetsbygg på eiendommen ble først fremmet som en endring av gjeldende reguleringsplan etter en forenklet prosess. Hovedutvalget vedtok at eiendommen skulle tas ut av forslaget da det ble vurdert som et større tiltak og ville gå utover hoveddrammene i planen.

Tiltakshaver varslet oppstart av planarbeid for Gbn 12/210, 08.07.2019

Planforslag ble oversendt Vågan kommune, forslaget manglet nabovarsling og det ble orientert om at saksbehandlingen stoppes inntil kvittering for nabovarsel ble oversendt.

Revidert forslag med kommentar til innspill fra naboer ble oversendt 05.09.2020. Forslaget ble supplert 13.10.2020.

Tiltakshaver ble orientert om at det var nødvendig med ny varsling av oppstart som følge av mangler i forhold til Forskrift for private planforslag 30.03.2020. Dette fordi varsling ikke er foregått på riktig måte.

Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble fremmet på nytt 08.04.2020

Planforslag ble oversendt Vågan kommune 22.05.2020

Mottakskontroll påpekte vesentlige mangler ved forslaget og stoppet behandlingstiden 17.06.2020

Revidert planforslag ble oversendt 13.08.2020

Mottakskontroll påpekte vesentlige mangler 01.09.2020

Fullstendig planforslag med fagkyndig vurdering av naturfare ble oversendt, 16.09.2020. Planforslaget ble supplert 09.10.2020

Planforslaget fremmes til politisk behandling 09.11.2020

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

Planforslaget behandles etter plan- og bygningslovens § 12-10, 12-11.

Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel, 2020 – Kommunens overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling, bla. bærekraftige byer og samfunn.

Kommunedelplan for Kabelvåg, vedtatt 1995 med bestemmelser og plankart datert 1993. Planen har en analyse til grunn for saksbehandling. Kartutsnitt for delområdene i Kabelvåg sentrum viser at planforslagene er å betegne som «sentrumsnære områder». Retningslinjene vedrørende overordnede arkitektoniske prinsipper legges til grunn for eksisterende og ny bebyggelse i området.

Det er i 2020 startet arbeid med ny kommunedelplan for Kabelvåg.

Gjeldende reguleringsplan «Deler av Nakken», planid. 5 regulerer eiendommen til en enebolig. Utnyttelsesgraden er satt til 0.25 og byggehøyde er 2 etasjer med eventuell sokkel. Det er avsatt byggegrense på 8 meter til regulert senterlinje vei.

Innspill ved varsel om oppstart

Det er fremmet flere merknader fra naboer til planforslaget. I denne saken legges for øvrig innspill fra Fylkeskommunen ved første oppstart til orientering i saken. Her gjengis innspill og kommentar fra tiltakshaver kortfattet samt kommentar fra fagavdelingen. Innspill i sin helhet samt kommentarer til merknad fra tiltakshaver, er vedlagt saken.

Advokat Trygve Eriksen, på vegne av Wigdis Olsen, 04.05.2020

Viser til at planforslaget bryter med hovedtrekkene i overordnet plan fordi det fraviker retningslinjer vedrørende overordnede arkitektoniske prinsipper. Planforslagets volum med leiligheter er ikke basert på de bygningstyper kommunedelplan åpner for og bryter med bygningsskikken for Kabelvåg. Det anføres at forslaget ikke oppfyller plan- og bygningslovens krav § 12-3, tredje ledd. Det vises videre til oppført bygg på naboeiendom, gbn 12/107, er i strid med rådende byggeskikk og at det samme vil gjelde for dette forslag.

Det pekes også på at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan. Dette med

anledning av økt utnyttelsesgrad. Det vises til en forventet utnyttelsesgrad i tråd med oppstartkonferansen som la BYA=40% til grunn for forslaget. Det vises også til at planforslaget medfører bebyggelse nærmere nabogrense en 4 meter. Avslutningsvis bemerkes det at forslaget innebærer en uheldig beliggenhet av volumet tett på veien. Uteoppholdsarealer egner seg ikke til uteoppholdsareal for barn da det er lite og krever store inngrep i terrenget med uheldige konsekvenser, og forslaget innehar begrensede muligheter for parkering. Det konkluderes med at tiltaket ikke kan oppføres i strid med plan- og bygningsloven og at det heller ikke bør oppføres med tanke på virkningene av forslaget.

- Kommentar fra tiltakshaver hevder at tiltaket ikke er i strid med Kommunedelplanen fordi det er avsatt til boligformål. Det vises til at reguleringsplanen åpner for hus med ulike taktyper. Økt utnyttelsesgrad i forhold til gjeldende plan bekreftes. Forslagstiller hevder at grunnen til planforslaget er tidligere avslag på søknad om endring av reguleringsplanen. Det vises til at uteoppholdsareal er tenkt opparbeidet i forbindelse med gbn 12/107. Det anføres at 200 kvm uteoppholdsareal skal opparbeides horisontalt og sammenhengende.
- Fagavdelingen ser ikke at forslagstiller kommenterer innspillets bemerkning vedrørende retningslinjer for overordnede arkitektoniske prinsipper. Fagavdelingen ser videre at utnyttelsesgraden er økt betraktelig i forslaget i forhold til oppstartkonferansen, fra BYA=40% til BYA=56%. Det gir ikke mening å hevde at avslag i tidligere forslag til endring av reguleringsplan er grunnen til planforslaget. Planforslag er fremmet fordi det ønskes etablert tiltak som ikke kan hjemles i gjeldende plan som åpner for en enebolig. Uteoppholdsareal vil bli vurdert i forbindelse med barn- og unges interesser.

Cathrine og Sissel Johansen, 05.05.2020

Det vurderes at bygget vil være ruvende og dominerende og avvike fra stedets karakter og i strid med føringer i Kommunedelplanen. Den foreslåtte økningen i utnyttelsesgrad i forhold til gjeldende reguleringsplan vil redusere «luft» mellom bygningene i området og få en vesentlig innvirkning på området. Det forventes også at tiltaket må medføre krav til heis i bygningen etter teknisk forskrift.

- Kommentar fra forslagstiller er at forholdet til overordnet plan, utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal er besvart med anledning av innspill fra Eriksen. Det vises til at bygningen planlegges med løfteplattform og derfor ikke vil omfattes av krav til heis.
- Fagavdelingen noterer at endring av stedets karakter er konfliktfylt og ser at flere bygg av den samme typen vil øke konfliktnivået. Bygningens utforming med flate tak i kombinasjon med vesentlig økt grunnflate vil få bygningene til å stå tett innpå hverandre i forhold til de eksisterende eneboligene.

Smedvika vel, 04.05.2020

Det konkluderes at forslaget vil sette gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan for området til side og dermed ikke følger kravene til ny reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

- Forslagstiller gjentar at kommunedelplanens føringer for bygningsskikk er retningslinjer og ikke bestemmelser. Det argumenteres at den historiske identiteten i området er «borte» som følge av ny bebyggelse.
- Fagavdelingen noterer at det vises til reguleringsplan for Kabelvåg sentrum. Slik merknaden viser til at Kommunedelplanen skal legges til grunn for bebyggelsens

dimensjon, hovedform og detaljering. Dette innebærer eksempelvis saltak.

Mikkelsen, Rølvåg, Langnes og Dybfest, 05.05.2020

Naboer viser til at Smedvika må ses i sammenheng med Fængslet, Sorenskrivergården og bebyggelsen ut til moloen. Det anføres at stedet har unike og mange av de eldste byggene i Kabelvåg. Det gis innspill samlet til foreliggende reguleringsplan og planprosessen til naboeiendommen hvor leilighetsbygg er oppført. Det pekes på at bebyggelsesstruktur har blitt kraftig påvirket av nytt leilighetsbygg på Gbn 12/107. Det bes om at det legges vekt på den tidligere bygningsstrukturen og gjeldende planverk. Det fremføres at tiltaket er i strid med overordnet plan, at det foreligger stor fare for presedens i etterkommende saker og det vises til fylkeskommunens uttalelse til tidligere søknad om endring av reguleringsplan hvor det ble pekt på behov for å følge arkitektoniske prinsipper.

- Forslagstiller hevder at det ikke foreligger en dominerende bygningsstruktur og viser til endringer i notat om arkitektur og byggeskikk.
- Fagavdelingen ser at det fra Fængselsparken, med sine bygninger, er eneboliger og eldre bebyggelse som er typisk for sin tid. Eneboliger, rorbuer og næringsbygg. Utmerkende for området frem til moloen er fravær av større bygningsvolumer. Dette med unntak av oppført leilighetsbygg på Gbn 12/107.

Planforslaget viser ikke til merknader som var fremmet ved første oppstart av planforslag for Steinveien 6. Det noteres imidlertid her at nabo Kjell Tetlie har gitt innspill om viktighet av å ivareta adkomst til friområde og forutsatt at byggets utforming blir i samsvar med øvrig bebyggelse. Wigdis Olsen og Per Lagnes har i sitt innspill pekt på at varslet er svært mangelfullt med tanke på informasjon om tiltak og virkninger for nærområdet. Det vurderes som uprofesjonelt og fristen som uakseptabelt kort. Nordland fylkeskommune har også bemerket at fristen er uakseptabel og det bemerkes at referat fra oppstartsmøte ikke følger saken. Fylkeskommunen viser også til at Smedvikaområdet har kulturhistoriske kvaliteter. Det bes om at bestemmelser utformes slik at de er egnet å ivareta det eksisterende bygningsmiljøet. Et kommende bygg bør være bedre tilpasset bygningsmiljøet.

Kommunens faglige vurderinger

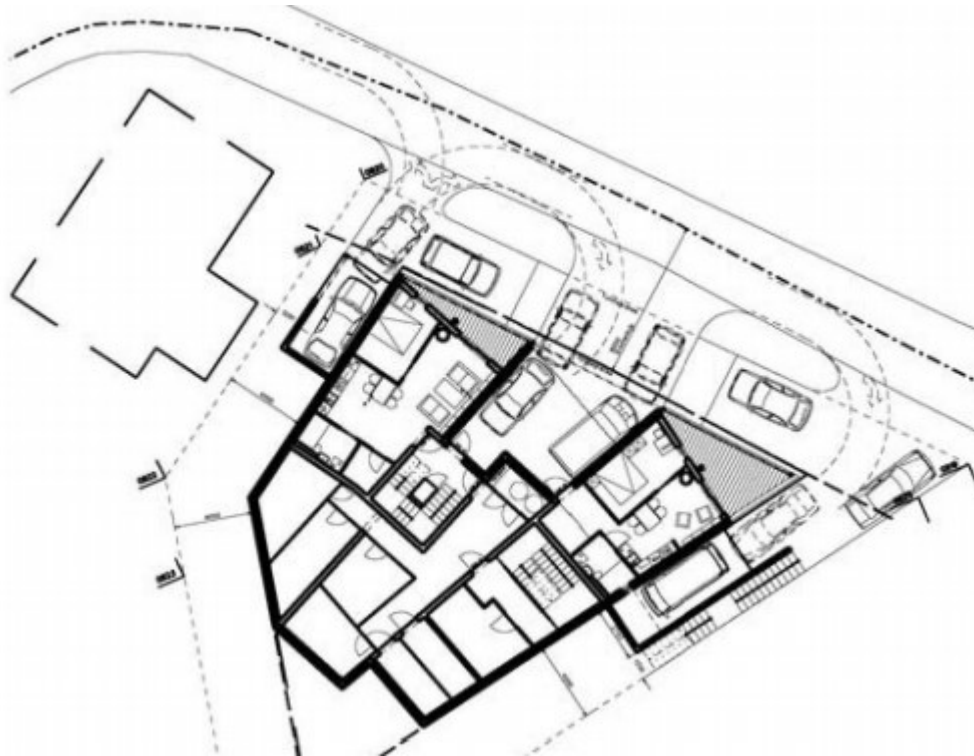
Trafikksikkerhet

For området gjelder kommunens parkeringsvedtekter. Det stilles krav om 1 plass pr. boenhet. Planforslaget foreslår 1 parkeringsplass pr. boenhet, totalt syv stykker. 4 i garasje/carport, 2 parkeringsplasser ønskes parallelt med Steinveien. Den syvende tilnærmet vertikalt mot Steinveien. Forslaget medfører 5 avkjørsler på strekket mot Steinveien, som er skolevei. Det nevnes i planbeskrivelsen at én boenhet kan tas bort og øke parkeringskapasitet innvendig slik at carport ikke må bygges.

Fagavdelingen har ved mottakskontroll av planforslaget vist til at trafikksikkerhet er svært utfordrende og krevd at manøvreringsareal etableres på egen grunn og avkjørsler samles til ett eller to punkt. Dette tema ble også drøftet i møte sammen med leder for enheten, kommunalsjef for samfunn og forslagstiller. Forslagstiller ønsker likevel å fremme forslaget til tross for at de er kjent med at fagavdelingen ser dette som svært uheldig med tanke på sikkerhet.

Arealutnyttelsen med stort antall utkjørsler og lav trafikksikkerhet taler for at planforslaget bør omarbeides. Det vil kreve vesentlige endringer i hele prosjektet.

Dette er påpekt fortløpende fra fagavdelingen gjennom planprosessen.

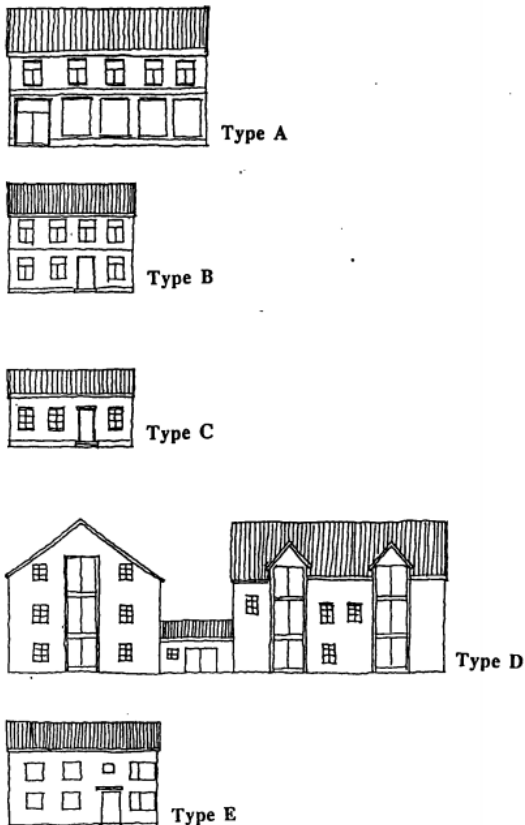


Figur 2 - Illustrasjon over parkeringssituasjon fra planbeskrivelse

Byggeskikk

Smedvika er sammenhengende bebyggelse fra Kabelvåg sentrum til moloen. Det ligger mellom nyere byggefelt Tollefsneset og Ursvika. Området har ikke status som nasjonal interesse i by men har likevel kulturhistoriske kvaliteter, hvilket understrekes av Fylkeskommunen. Et stort antall naboer har gitt innspill og pekt på viktigheten av å ivareta bygningsmiljøet. For området gjelder kommunedelplan for Kabelvåg som i sin analyse kategoriserer Smedvika som «sentrumsnære områder». For eksisterende og nye bygg i dette området sier retningslinjene at bygningstradisjonen skal følges slik den er vurdert i reguleringsplan for Kabelvåg sentrum. Spesielt med tanke på bebyggelsens dimensjon, hovedform og detaljering. Det er skrevet i retningslinjene at for områder utenfor det sentrale sentrum kan detaljering lempes men hovedprinsippene skal likevel følges.

Reguleringsplanen for Kabelvåg sentrum viser til et antall type-bygninger. Samtlige har saltak og dette er en nyere plan en de eldre reguleringsplanen som åpnet for flate tak. Reguleringsforslaget bryter uten tvil kraftig med hovedprinsippene. Det største avviket gjelder volum da utnyttelsesgraden er langt høyere samtidig som den store bunnflaten skal fylles helt ut til gesimsen. Dersom det er flere bygg av den samme typen vil dette komme til å dominere bebyggelsen i området. Fagavdelingen er sterkt kritisk til at notat om arkitektur og byggeskikk ikke anerkjenner at området domineres av eneboliger som er vesentlig mindre i volum enn forslaget, men utelukkende argumenterer for at området ikke har noen spesielle særtrekk. Det er videre svært problematisk at utnyttelsesgraden er så høy når det ikke tas hensyn til bygningsmiljø eller er lagt til rette for trafikksikre løsninger. Spesielt med bakgrunn i at utnyttelsesgraden er enda høyere enn hva som ble skissert i oppstartkonferansen, den er økt fra BYA=40% til BYA=56%.



Figur 3 - Typer bebyggelse i Reguleringsplan for Kabelvåg torg

Planforslaget har dårlige kvaliteter med flere carporter og garasje mot gate og illustreres med utragende balkonger. Det er ikke innarbeidet bestemmelser som åpner for balkonger utover byggegrense i planforslaget.

Planforslaget må ses i sammenheng med tilgrensende bygg på Gbn 12/107, hvor det er oppført et leilighetsbygg. Det er fremmet et planforslag for denne eiendom med utnyttelsesgrad BYA=40%.

Fagavdelingen mener innspill ifra naboer vedrørende byggeskikk er av stor betydning og mener prosjektet skal følge opp kommunedelplanens retningslinjer der prosjektets dimensjonering og hovedform bør ta utgangspunkt i reguleringsplanen for Kabelvåg sentrum. Dette vil kreve omfattende endringer av planlagt bebyggelse.

Fagavdelingens oppfatning er at oppført bygg på gbn 12/107 tydelig viser at utnyttelsesgrad på BYA=40% med flat tak i to etasjer pluss sokkeletasje avviker fra bygningsmiljøet og er dominerende. To bygg av denne type inntil hverandre vil forsterke innflytelsen på bygningsmiljøet. Det anbefales at det ikke åpnes for høyere utnyttelsesgrad enn BYA=40%. Dersom hovedform og dimensjoner tilpasses reguleringsplanen vil det kreve en mindre bygningsmasse hvor det kan være aktuelt med rekkehus der mindre enheter står inntill hverandre.



Figur 4 - Illustrasjon fra planbeskrivelse

Uteoppholdsarealer og barns interesser

Uteoppholdsareal er foreslått til vestlig del av eiendommen og skal planeres på kote 7.4 med adkomst via trapper sør i planområdet. Det er tenkt adkomst i forbindelse med gbn 12/107 men dette er ikke sikret i bestemmelser. Det fremstår som om noen leiligheter planlegges med direkte adkomst mot uteoppholdsareal, mens øvrige må benytte trapper. Reguleringsbestemmelsene viser til utomhusplan. Ca 100 kvm er sammenhengende i vestre del av planområdet og kan opparbeides til god kvalitet for mindre barn. Reguleringsbestemmelsene må utdypes for å sikre dette i tråd med bestemmelsene til uteoppholdsareal i følge TEK 17.

Arealet vil være skjermet fra trafikk og støy og kan være av tilfredsstillende kvalitet, men må sikres adkomst der det anlegges trillbar sti til arealet, slik at arealet kan nås med barnevogn uten trapper.

Naturmangfold

Eiendommen har eksisterende bebyggelse. Det vil kreves omfattende inngrep for å etablere sokkeletasje som planlagt, men det forventes ikke at spesielle naturverdier vil bli berørt. Større trær som illustreres i planforslaget må likevel regnes fjernet som konsekvens av eventuell ny bebyggelse. Det er ikke registrert truede arter som berøres og kunnskapsgrunnlaget anses i denne sak som tilstrekkelig. Den samlede belastningen på økosystemet anses liten.

Støy

Tiltaket er beliggende nær vei, men fartsgrensen er 30 km/h og det er ikke andre støykilder på nært avstand.

ROS

Planforslaget er supplert med fagkyndig vurdering for kombinasjonsvirkninger av havnivåstigning, stormflo og bølgepågang. Kabelvåg havn er kjent for drag og det konkluderes av fagkyndig at bebyggelse på kote 4.5 i dette tilfelle må dimensjoneres for «en gjennomsnittlig overskyllingsrate på 14 l/s/m, noe som ligger over anbefalt grenseverdi på 1 l/s/m for bygninger uten tiltak». Bygningen må utformes slik at den tåler overskyllingen og dreneringsrenne må ivareta forventet vann dersom ikke andre avbøtende tiltak gjennomføres. Forslagstiller foreslår i bestemmelsene at det stilles krav til sokkeletasjens utforming og dreneringsrenner i samsvar med den fagkyndige uttalelsen.

Det legges til grunn at adkomst fra Steinveien vil være utsatt for flom i en situasjon med kraftig stormflo. Veien er avmerket med faresone i plankartet.

Vurdering av alternative løsninger

Kommunen skal avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret, jf. Plan og bygningsloven § 12-11.

- Planforslaget avslås og forslagstiller underrettes per brev
- Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med alternativt forslag

- Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn

Konklusjon

Planforslaget er svært utfordrende med tanke på trafikksikkerhet og tilpasning til bygningsmiljøet. Fagavdelingen har gjentatte ganger pekt på dette men forslagstiller ønsker likevel behandling av forslaget. Planforslagets høye utnyttelsesgrad umuliggjør gode løsninger med tanke på trafikksikkerhet og byggeskikk etter fagavdelingens syn. Med bakgrunn i at utnyttelsesgraden er økt fra BYA=40% til BYA=56% siden oppstartskonferanse, bør planen sendes tilbake til forslagstiller for revisjon. Det er gitt anledning til forslagstiller å revidere forslaget i løpet av prosessen.

Fagavdelingen vurderer at dersom en likevel ønsker å sende forslaget på høring kan det utarbeides et alternativ som begrenser utnyttelsesgraden til BYA=40% og videreføre Kommunedelplanens retningslinje vedrørende bebyggelsens dimensjon og hovedform, slik at denne tilpasses bygningstypene i reguleringsplan for Kabelvåg sentrum. Det bør stilles krav til at avkjørsler begrenses til én, og at manøvreringsareal etableres på egen grunn. Trappefri adkomst til uteoppholdsareal må sikres i forslaget. Dette vil umuliggjøre bygget som er tegnet av konsulent, men kan gi en bedre kvalitet med tanke på bygningsmiljø og trafikksikkerhet enn det bygget som er fremmet. Et slikt vedtak anbefales formulert:

Alternativ innstilling:

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

Planforslag for Steinveien 6 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, sammen med alternativ planforslag utarbeidet av Vågan kommune, vedlegg 1551988, 1551228 og 1537978.

I alternativt planforslag reduseres utnyttelsesgraden til BYA=40%. Strekpunktene er innarbeidet i alternative bestemmelser og plankart, se vedlegg 1552790 og 1552791.

Det alternative planforslaget stiller krav til:

- *samlet avkjørsel*
- *manøvreringsareal på egen grunn*
- *Trappefri adkomst til uteoppholdsareal*
- *Bygningens dimensjon og hovedform tilpasses bygningstypene i Reguleringsplan for Kabelvåg sentrum*
- *Fasade mot Steinveien skal ikke være parkeringsanlegg*

Kommunedirektøren har i sin samlede vurdering av saken funnet det formålstjenelig for den videre fremdrift i saken at man sender planen ut på høring sammen med alternativ planforslag utarbeidet av Vågan kommune, dette i tråd med beskrivelsen over.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Bill Gradin
Fagleder plan/ landbruk

