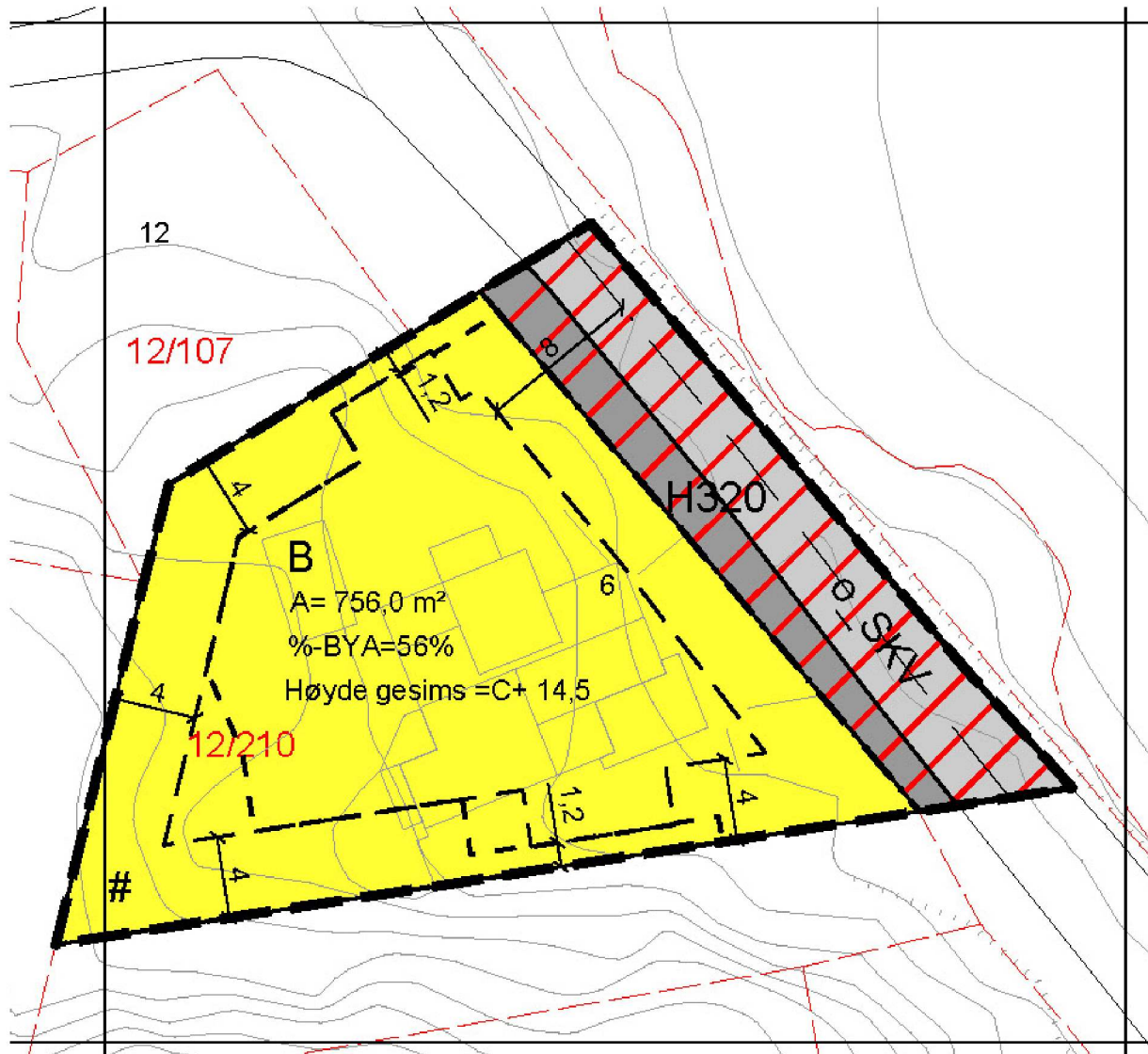


Planbeskrivelse  
regulering eiendommen gbn 12/210 Steinvegen 6, Kabelvåg



## Forslag regulering eiendommen gbn 12/210 Steinvegen 6, Kabelvåg – planbeskrivelse

### 1. Bakgrunn

#### 1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Arktos Arkitektur AS utarbeider forslag til reguleringsplan for eiendommen 12/210 Steinvegen 6, Kabelvåg på vegne av Svein Inge Larsen.

#### 1.2 Hensikten med planen

Forslaget til regulering skal tilrettelegge for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av bygning i to etasjer pluss underetasje med tilhørende parkering.

#### 1.3 Vesentlige utfordringer i planen

Eiendommen 12/210 Steinvegen 6 er trapesformet med "smalsiden" mot vest og en større bredde mot øst, Smedvika og utsikten. Utfordringen er å få "organisert" bebyggelsen slik at alle boenheter får en optimal utforming med hensyn til planløsning, sol og utsikt.

#### 1.4 Tidligere vedtak i saken

Det ble tidligere søkt om endring av eksisterende reguleringsplan for deler av Nakken Kabelvåg stadfestet 13.03.1981 for eiendommene 12/107 Sorenskrivergata 12 og 12/210 Steinvegen 6.

Hovedutvalg for næring, plan og utvikling fattet i - sak 194/18 følgende vedtak:

*"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Kabelvåg for tomt gbn 12/107. Endringsforslag for tomt gbn 12/210 avslås."*

#### 1.5 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

Det er ikke behov for en konsekvensutredning.

### 2. Planstatus og rammebetingelser

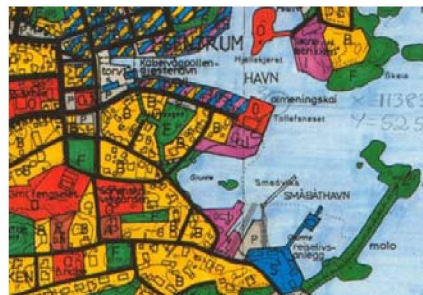
#### 2.1 Overordnede planer

Kommunedelplan for Kabelvåg 11.05.1993

Eiendommen 12/210 er markert som bolig.

Under retningslinjer "4. Havneområdet forøvrig" er det anført: *"Den tidligere foreslåtte utfyllingen av hele Smedvika for bruk til industriformål foreslås begrenset til del av nordre Smedvika mot Tollefsneset. Resten av Smedvika-/moloområdet disponeres til de virksomheter som allerede er i området"*.

Tollefsneset er bygd ut med boliger rundt 2010.



#### 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for deler av Nakken - planid 5, stadfestet 10.10.1980.

Eiendommen er regulert til boligformål. 4 av de tilstøtende har boligformål, kommunens eiendom på sørsiden av 12/210 er regulert til friområde. Sorenskrivergården regulert til offentlig formål. Industriformål ved moloen.

Steinvegen langs eiendommen er regulert til trafikkområde, i tillegg 17 parkeringsplasser på nordøstsiden mot Smedvika.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

I reguleringsbestemmelsene står det bl.a.:

§ 2.b): "Bebyggelsen skal enten ha saltak eller flatt tak og bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet."

Av de 4 tilstøtende eiendommer har halvparten flatt tak (Sorenskrivergata 8 og 12). Bygningen på eiendommene Sorenskrivergata 12 og Steinvegen 6 kan sees som gruppe langs samme vegstrekning.

§ 2.d): "Tomtenes utnyttelsesgrad settes til 0,25."

Eiendommen 12/107 Sorenskrivergata 12 har fått godkjent en utnyttelse BYA=40%

.Kabelvåg sentrum - planid 46,  
stadfestet 02.12.1987.

Planen delvis ertattet av.

184 Altona og Lorentzen

188A Tollefneset

245 Kabelvåg Torg

46C Kabelvåg torg del1, Galleri

46C Kabelvåg torg del2



Utsnitt av reguleringsplan Kabelvåg sentrum

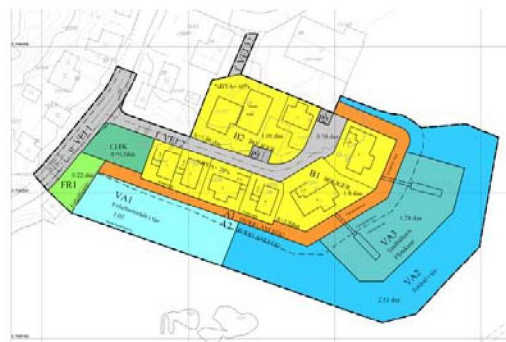
Tollefneset - planid 188A,  
stadfestet 18.06.2012.

Felt B1 har en utnyttelse på BYA=70%

maks. byggehøyde 8,5m,

felt B2 har en utnyttelse på BYA=60%

maks. byggehøyde 10,5m.



Utsnitt av reguleringsplan Tollefneset

Kabelvåg Torg - planid 245,  
stadfestet 12.12.2016.

Reguleringsplanen gir mulighet for å fravike kommunedelplans krav om arkitektonisk tilpassning til eksisterende bebyggelse.



Utsnitt av reguleringsplan Kabelvåg torg



Illustrasjon Cannigen brygge Vindveggen arkitekt

## 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Forslaget innebærer en økning av utnyttelsesgrad til BYA=56% for eiendommen 12/210 Steinvegen 6

## 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet omfattes av eiendommen 12/210 Steinvegen 6 med tilstøtende trafikkareal nedenfor (Steinvegen).

### 3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

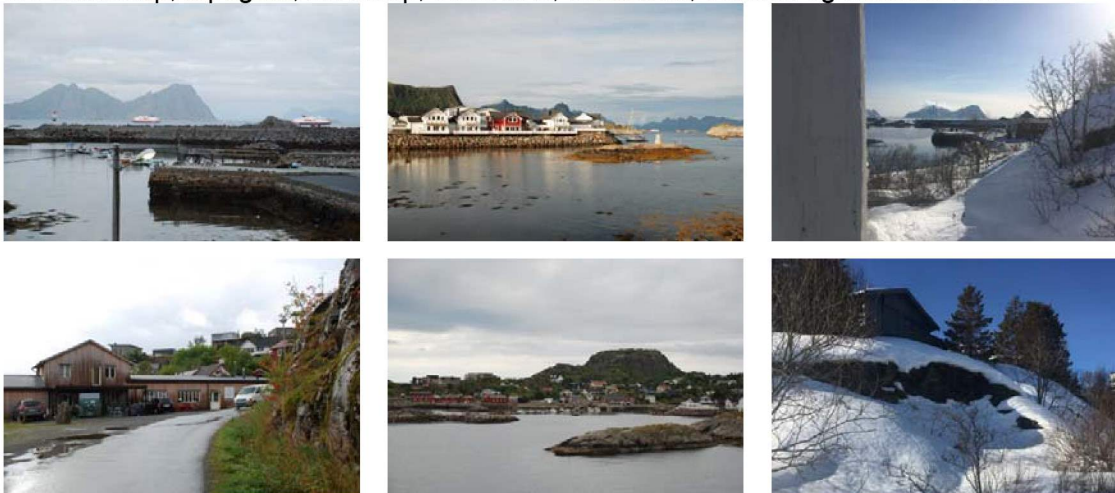
Eiendommen er i dag i bruk som bolig med to boenheter. Opprinnelig oppført som rorbu i 1834, senere brukt som kontor for havnevesenet i forbindelse med bygging av moloen. Den nåværende eiers familie har overtatt eiendommen i 1920 og utvidet / påbygd i flere omganger. Påstående bolig og uthus skal rives.

### 3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Området rundt Smedvika har i de senere årene forandret seg sterkt og er bl.a. preget av utbygging på Tollefnesset.

Bebyggelsen er uensartet og mangefasettert (se også vedlegg "Notat arkitektur og byggeskikk i området rundt Smedvika").

### 3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi



Landskapet blir preget av storslagen natur / utsikt utover Smedvika mot lille og store Molla Skrova og Hamarøy i det fjerne. Langs Smedvika fjellknauser og bratte bakker opp mot Ursvika.

### 3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registret kulturminner i området.

Planområdet ligger ikke innenfor utvalgte kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi i fylkeskommunens kulturminneregistrering "Kulturminneplan for Lofoten" og Riksantikvarens NB!-register.

### 3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Fjæra er i bruk sommerstid.

### 3.9 Trafikkforhold

Det er lite gjennomgangstrafikk i Steinvegen.

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning  
Skoler og barnehager blir sentralisert til nåværende Kabelvåg ungdomsskole.

3.12 Universell tilgjengelighet  
Se vedlegg 1 "Myndighetskrav", pkt. 4.13 Universell utforming.

3.13 Teknisk infrastruktur  
Eiendommen kan, iflg. Vågan kommune, knyttes direkte til de offentlig vann- og avløpsledninger som ligger i Steinvegen.  
For oppvarming og varmtvann planlegges det en "luft til vann varmepumpe". Oppvarming via vannbåren gulvvarme.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare  
Grunnforholdene er stabile med fjell helt opp i dagen.  
Det er ikke noen eksterne ledninger som krysser eiendommen.

3.15 Støyforhold  
Det finnes ikke noen nevneverdige støykilder i området.

3.16 Luftforurensning  
Det finnes ikke noen nevneverdige luftforurensning i området.

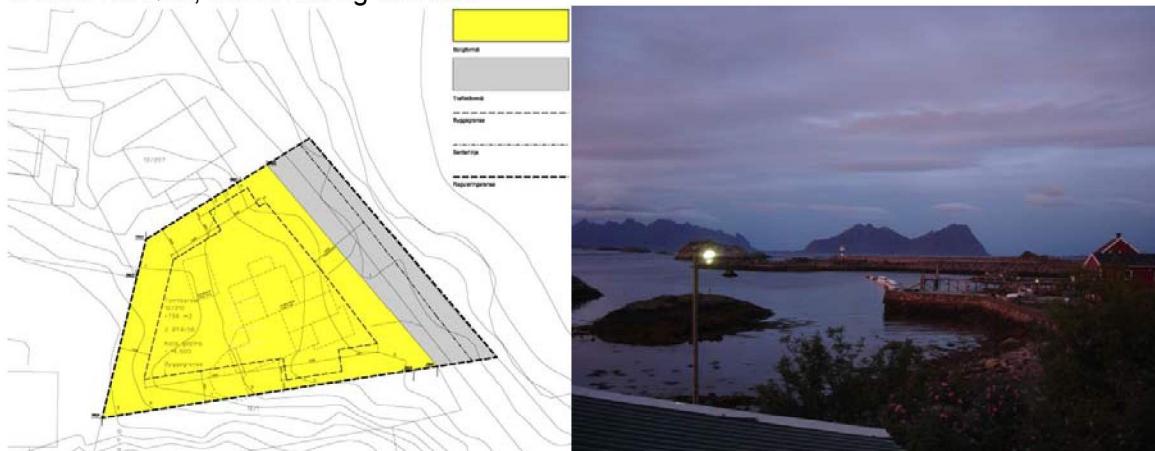
3.17 Risiko- og sårbarhet  
Det vises til vedlagte ROS-analyse, notat havnivå og notat "Vannstand og bølger Smedvika" utarbeidet av Multiconsult Tromsø.

3.18 Næring  
"Vandrerhjem Lofotferie" Steinvegen 11, glassblåseri "Lofoten Glass" Steinvegen 15.

## 4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål  
Boliger  
Trafikk (eksisterende vegareal Steinvegen)

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming  
Eksisterende bolighus med tilhørende uthus skal rives.  
Eiendommen 12/210 Steinvegen 6 er trapesformet med "smalsiden" mot vest og en større bredde mot øst, Smedvika og utsikten.



Tomta stiger fra øst til vest med en høydeforskjell på 6 m med kjøreadkomst fra Steinvegen.

Planbeskrivelse Steinvegen 6, Kabelvåg Planid. 290

5

Det er veldig gode solforhold sommerstid fra tidlig om morgenen til sen kveldstid. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en utbygging som ivaretar tomtas særegenheter for alle boenheter.

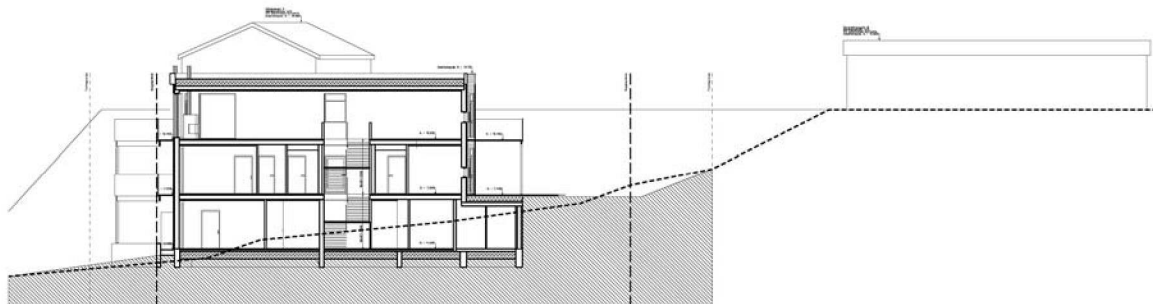
### 4.3 Bebyggelsens høyde

Bygget er i 3 etasjer.

Maks. gesimshøyde settes til K. +14.500.



Fasade mot Smedvika med inntegnet nabobebyggelse



Snitt sett mot sør med Vikabakken 11 og Sorenskrivergata 8



### 4.4 Grad av utnyttning, inkl. sum m2 BRA til de ulike reguleringsformålene

BYA settes til 56 %, inkl. 3 parkeringsplasser på bakkeplan.

BRA boligareal: 626m<sup>2</sup>.

BRA boligformål 756 m<sup>2</sup>.

BRA trafikkformål 150 m<sup>2</sup>.

### 4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Underetasje:

Bodarealer for samtlige leiligheter

Hybelleilighet H1 41,9 + 6,7 = 48,6 m<sup>2</sup> BRA

Hybelleilighet H2 50,9 + 6,4 = 57,3 m<sup>2</sup> BRA

alternativt utgår H1

1.etasje:

3-roms leilighet L2.1 72,0 + 10,6 = 82,6 m<sup>2</sup> BRA

3-roms leilighet L2.2 72,0 + 10,9 = 82,9 m<sup>2</sup> BRA

2.etasje:

3-roms leilighet L3.1 69,2 + 11,9 = 81,1 m<sup>2</sup> BRA

3-roms leilighet L3.2 69,2 + 11,8 = 81,0 m<sup>2</sup> BRA

Under-, 1.-, 2.etasje:

5-roms leilighet L1 33,5 + 79,2 + 79,2 = 191,9 m<sup>2</sup> BRA

Planbeskrivelse Steinvegen 6, Kabelvåg Planid. 290

Boligspesifikasjon						
Etasjekode	Løsere	Bruksareal	Antall rom	Kjøkkenskode	Antall bad	Antall WC
U01	01	41,9	2	1	1	1
U01	02	50,9	2	1	1	1
H01	03	79,2	3	0	2	2
H01	04	72,0	3	1	1	1
H01	05	69,2	3	1	1	1
H02	03	79,2	1	1	0	0
H02	06	72,0	3	1	1	1
H02	07	69,2	3	1	1	1

Antallet boenheter kan reduseres med én hybelleilighet ved å sløyfe hybelleilighet H1. Det vises til tegning A.1.1.011 "Underetasje uten hybelleilighet H1", hvor det ledige arealet brukes som overdekket oppstillingsplass for to biler og sykkelparkering.

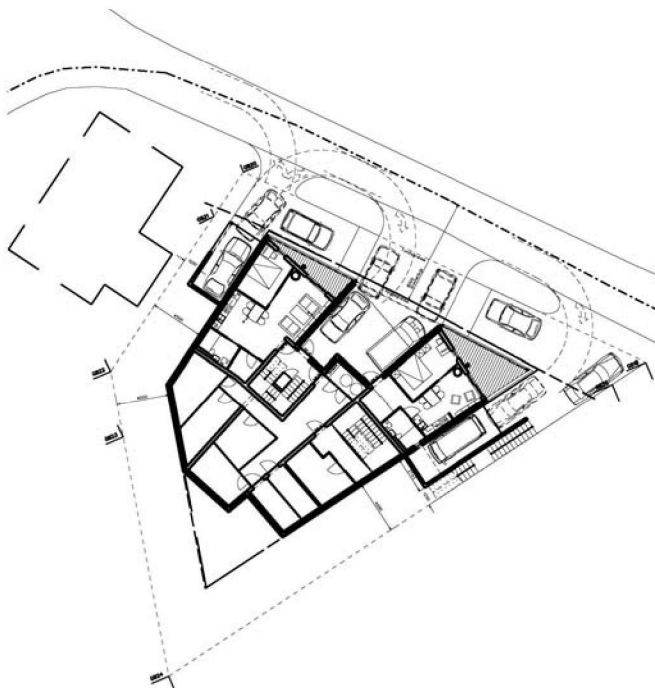
#### 4.7 Bomiljø/bokvalitet

Samtlige boenheter er rullestoltilgjengelig og har minst én uteplass og utsikt mot Smedvika. Leilighetene i første og andre etasje har uteplasser / balkonger både mot øst med utsikt og sol fra tidlig til midt på dagen, så vel som vest hvor sola når uteområdet i februar i ti-tida, midtsommer er det sol i 12 timer.

I de to øverste etasjene har boligene en gjennomgående planløsning som gir utmerkede lys- og utsiktsforhold.

#### 4.8 Parkering

Det avsettes én parkeringsplass pr. boenhet, hvorav fire overdekkede. Sykler settes i carportene og i den overdekkede sonen ved husinngangen.



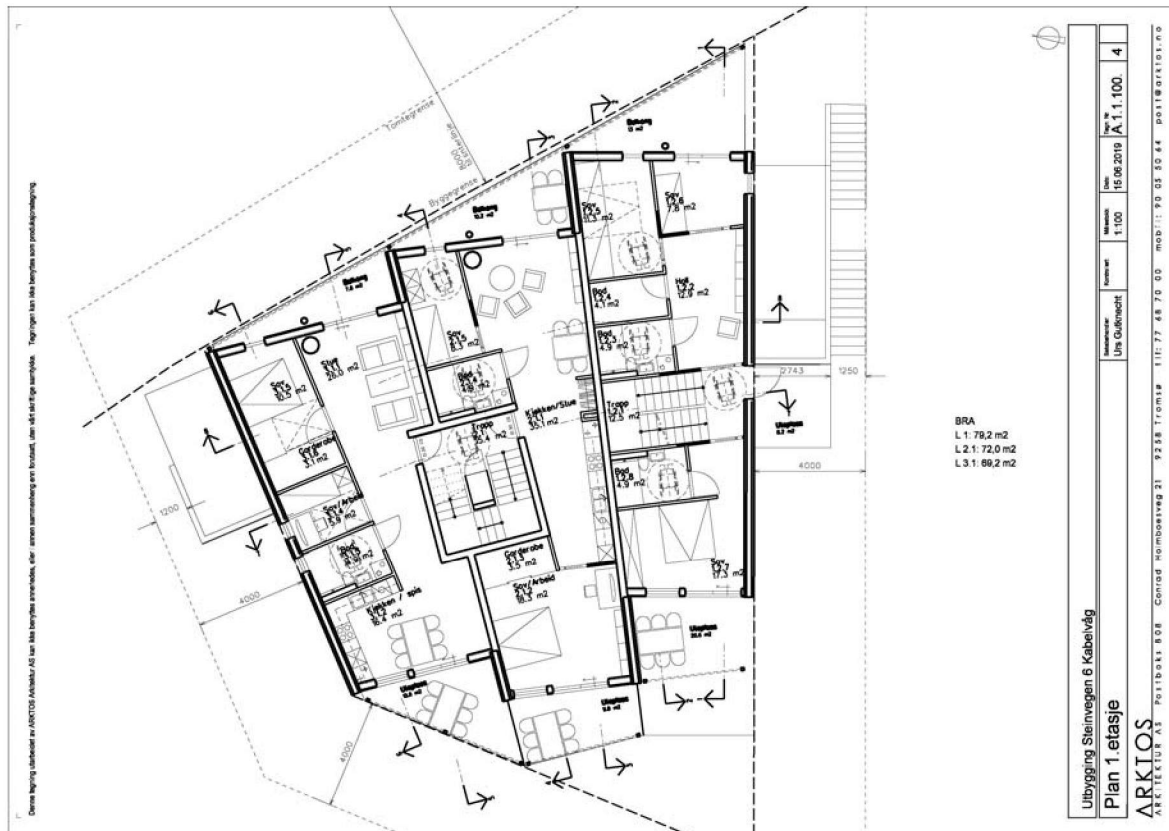
#### 4.9 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Eiendommen kan, iflg. Vågan kommune, knyttes direkte til de offentlig vann- og avløpsledninger som ligger i Steinvegen.

For oppvarming og varmtvann planlegges det en "luft til vann varmepumpe". Oppvarming via vannbåren golvvarme.

Til renovasjon brukes avfallsdunker som plasseres ved Steinvegen langs grense til det kommunale friområdet.

## 4.13 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet



I samtlige leiligheter er alle beboelsesrom, bad og kjellerboder rullestoltilgjengelig. Fellestrapperommet er utrustet med løfteplattform for rullestol. Leilighet L1 har en bred trapp som har plass til montering av trappeheis.

## 4.14 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal på terrasser og balkonger på vest- og østsiden av bygget. Felles uteoppholdsareal legges i "bakkant" av tomte hvor det finnes mest sol. I februar når sola uteområdet i ti-tida, sommerstid er det sol i 12 timer. Uteoppholdsarealet vil bli sammenhengende med arealet på eiendommen 12/107. 200 m<sup>2</sup> av utearealet er horisontal og ligger på kote + 7.400 med gangadkomst langs carportene på nord- og sørsiden samt direkte fra boenhetene på første etasjes nivå. Det settes opp huske-/ lekestativ og sandkasse på det mest solrike området som egner seg godt til lek. Plasseringen av lekearealet beskytter barn mot trafikken. Eksisterende vegetasjon i grensen mellom Steinvegen 6 og Sorenskrivergata 12 søkes i størst mulig grad bevart. Bærbuskene på tomte flyttes til område langs grensen til Steinvegen 8 og suppleres. Utomhusarealet skal være opparbeidet for ferdigattest kan utstedes.





#### 4.17 Kulturminner

Det finnes ikke noen kjente kulturminner på eiendommen og det er ikke registret kulturminner i området.

Planområdet ligger ikke innenfor utvalgte kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi i fylkeskommunens kulturminneregistrering "Kulturminneplan for Lofoten" og Riksantikvarens NBI-register.

#### 4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Eiendommen kan, iflg. Vågan kommune, knyttes direkte til de offentlig vann- og avløpsledninger som ligger i Steinvegen.

#### 4.20 Plan for avfallsøsning

Til renovasjon brukes avfallsdunker som plasseres ved Steinvegen langs grense til det kommunale friområdet.

## 5. Virkninger av planforslaget

### 5.1 Overordnet plan

Reguleringsformålet bolig er den samme som i "Kommunedelplan for Kabelvåg" av 11.05.1993 og "Reguleringsplan for del av Nakken" stadfestet 13.03.1981.

### 5.2 Landskap

Tiltaket vil ikke gripe inn i landskapet utover eiendommen.

### 5.3 Stedets karakter

Området rundt Smedvika har i de senere årene forandret seg sterkt og er bl.a. preget av utbygging på Tollefnasset.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom

Det finnes ikke noen kjente kulturminner på eiendommen og det er ikke registret kulturminner i området.

Planområdet ligger ikke innenfor utvalgte kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi i fylkeskommunens kulturminneregistrering "Kulturminneplan for Lofoten" og Riksantikvarens NBI-register.

### 5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)

Vi er klar over aktsomhetsplikten og kan ikke se at tiltaket vil være skadelig for naturmangfoldet.

### 5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Tiltaket vil ikke ha innvirkning på bruken av Smedvika som rekreasjonssted (fjæra).

### 5.8 Uteområder

Det vises til "pkt. 4.14 Uteoppholdsareal".

### 5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Det er lite gjennomgangstrafikk i Steinvegen og tiltaket vil ikke føre til nevneverdig trafikkøkning. Nærmeste kollektivtilbud er på torget.

### 5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Det vises til "pkt. 4.14 Uteoppholdsareal".

### 5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Skoler og barnehager kommer til å bli sentralisert til nåværende Kabelvåg ungdomsskole.

### 5.12 Universell utforming

Det vises til vedlagte skjema angående myndighetskrav til prosjekteringsgrunnlaget (MAKS-rutine 43-021) som viser hvordan krav vedr. universell utforming, energi m.m. er tenkt ivare tatt.

### 5.13 Energibehov, energiforbruk

Det vises til vedlagte skjema angående myndighetskrav til prosjekteringsgrunnlaget (MAKS-rutine 43-021) som viser hvordan krav vedr. universell utforming, energi m.m. er tenkt ivare tatt.

### 5.14 ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS tema, endringer som følge av planen

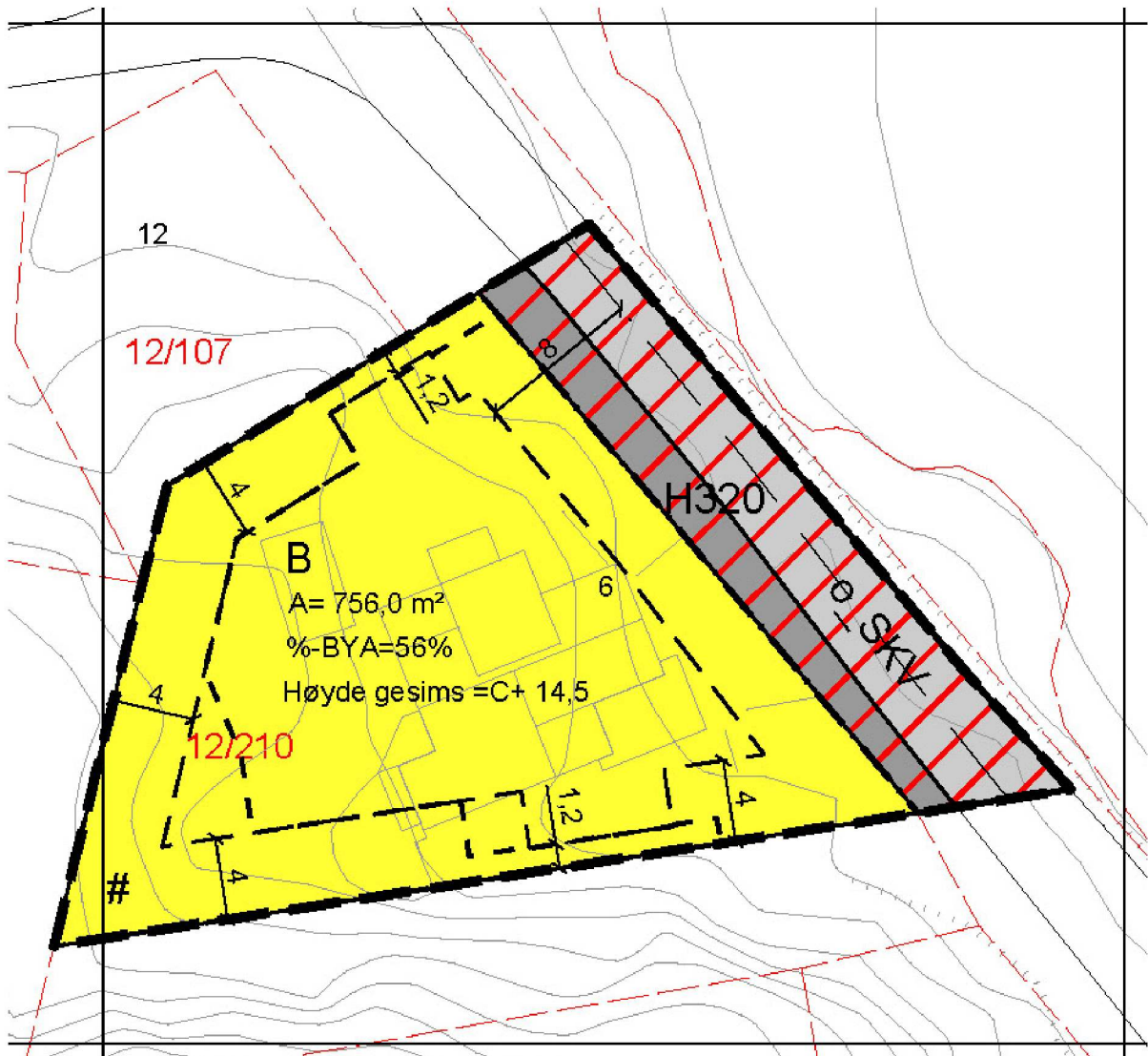
På grunn av framtidig økning av flomålet settes kotehøyde for underetasjen på K. + 4.500.

Det vises til egne vedlegg (sjekklister ROS Vågan kommune / Notat havnivå ROS / notat "Vannstand og bølger Smedvika" utarbeidet av Multiconsult Tromsø).



For å takle overskylling for Steinvegen 6 prosjekteres det to dreneringsrenner.

Det reguleres en hensynssone etter §12-6 for flomfare som dekker formålene kjøreveg og annen veggrunn (rød skravur).



## 5.16 Teknisk infrastruktur

Eiendommen kan knyttes direkte til de offentlig vann- og avløpsledninger som ligger i Steinvegen.

## 5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tiltaket har ikke noen konsekvenser for klima og ytre miljø.

## 6. Planprosess og innkomne innspill

### 6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Planen er annonsert to ganger gjennom annonse i Lofotposten samt Vågan kommunes hjemmeside.

**Varsel om oppstart av reguleringsplan for eiendommen 12/210 Smedvika Kabelvåg**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres det oppstart av detaljregulering for eiendommen gnr./bnr. 12/210 i Smedvika Kabelvåg, Vågan kommune.



Formål med planen er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen Steinvegen 6 gnr./bnr. 12/210.

Reguleringen omfattes ikke av krav om konsekvensutredning.

Eventuelle innspill til planen sendes innen 15.04.2019 til:  
Arktos Arkitektur AS v/ Urs Gutknecht  
Conrad Holmboesveg 21, 9011 Tromsø

Merknader kan sendes på e-post: [urs@arktos.no](mailto:urs@arktos.no)  
Spørsmål vedr. planarbeidet kan rettes samme sted, evt. på telefon 900 55 064

ARKTOS  
ARKITEKTUR AS

Annonse i Lofotposten 23.03.2019.

Det kom ingen merknader / innspill hverken innen eller etter fristen.

Dessuten annonserte Vågan kommune på sin hjemmeside i april 2020.

### 6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

For merknader og tilhørende kommentarer vises til eget vedlegg

Tromsø, 15.09.2020 /UG

**Varsel om oppstart av reguleringsplan for eiendommen 12/210 Smedvika Kabelvåg**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres det oppstart av detaljregulering for eiendommen gnr./bnr. 12/210 i Smedvika Kabelvåg, Vågan kommune.



Formål med planen er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen Steinvegen 6 gnr./bnr. 12/210, med inntil 7 boenheter. Referat fra oppstartsmøte fra 05.02.2019 er tilgjengelig på Vågan kommunes nettside. Reguleringen omfattes ikke av krav om konsekvensutredning. Eventuelle innspill til planen sendes innen 05.05.2020 til:

**Arktos Arkitektur AS v/ Urs Gutknecht**  
Conrad Holmboesveg 21, 9011 Tromsø

**Merknader kan sendes på e-post: [urs@arktos.no](mailto:urs@arktos.no)**  
**Spørsmål vedr. planarbeidet**

ARKTOS  
ARKITEKTUR AS

Annonse i Lofotposten 07.04.2020.

Det kom 5 merknader / innspill innen fristen.