

Til berørte parter og offentlige høringsinstanser

Deres ref.:

Vår ref.:
5205532/Varslingsbrev.docx

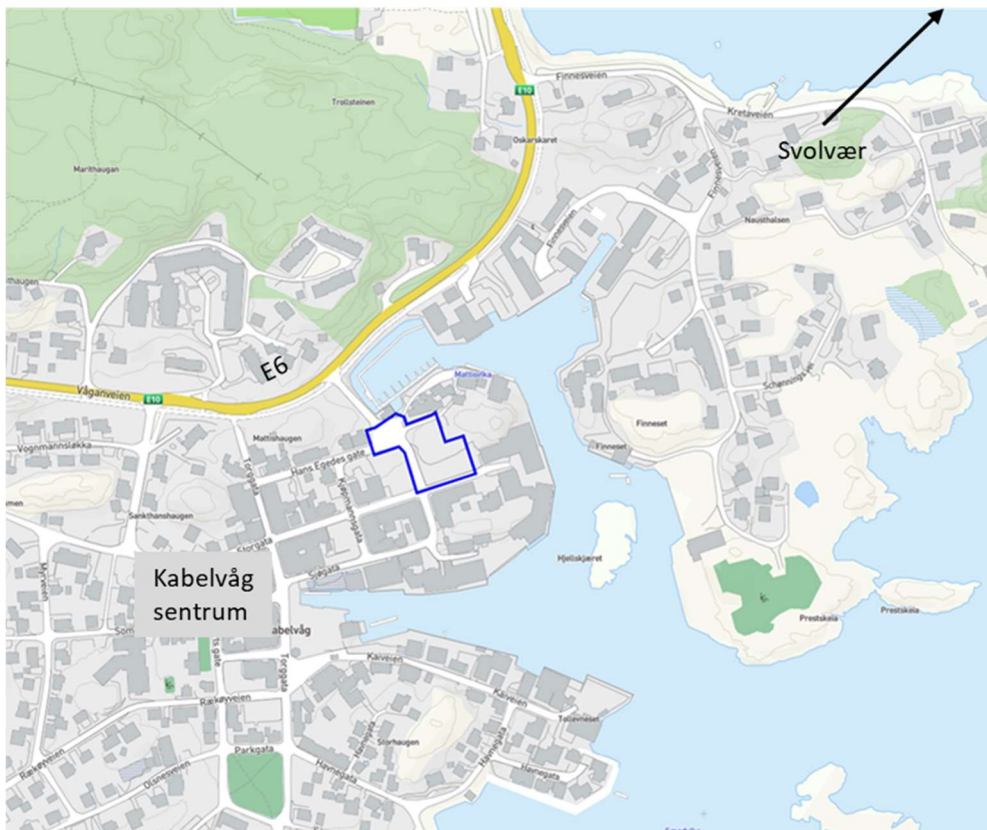
Dato:
2021-12-15

► Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Samlagstomta i Kabelvåg (Vågan kommune) samt forhandling om utbyggingsavtale

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4 varsles det, på vegne av forslagstiller, Boligbyggelaget NOBL, oppstart av arbeid med detaljregulering for Samlagstomta, samt forhandlinger om utbyggingsavtale.

Norconsult er engasjert til å forestå planarbeidet.

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



Figur 1: Planområdets beliggenhet. Planområdet vist med blå polygon. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

Planområdet omfatter gnr. 13 bnr. 5 og 325 samt umatrikulert grunn (deler av Storgata, Kong Øysteins gate og Hans Egedes gate). En liten del av gnr. 13 bnr. 30 og 182 (som i dag er regulert til offentlig parkeringsplass) er også tatt med for å rydde opp i gjeldende reguleringsplan.

1. Hensikten med planarbeidet

Ifm. at tidligere kommunale tomter (som nå har fått gnr. 13 bnr. 325 og er eid av NOBL) skulle legges ut på salg, ble det gjort vedtak i sak FS-005/19. Det fremgår av pkt. 2 i vedtaket at:

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

Vedtaket ligger til grunn for planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er dermed å legge til rette for boliger (leiligheter) tilpasset eldre, med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder felles uteoppholdsareal og parkering. Leilighetene ønskes organisert som sameie eller borettslag.

Videre ønsker kommunen at krysset Kong Øysteins gate x Hans Egedes Gate også tas med.

2. Forholdet til gjeldende planverk

a) *Kommunedelplan for Kabelvåg samt kommuneplanens arealdel*

For planområdet gjelder kommunedelplan for Kabelvåg, vedtatt 11.05.1993. Utbyggingsområdet ligger i et område som er avsatt til offentlige bygninger – skole. Kong Øysteins gate, Storgata, Hans Egedes gate og Mathisvika er merket som «Viktige veger/gater».

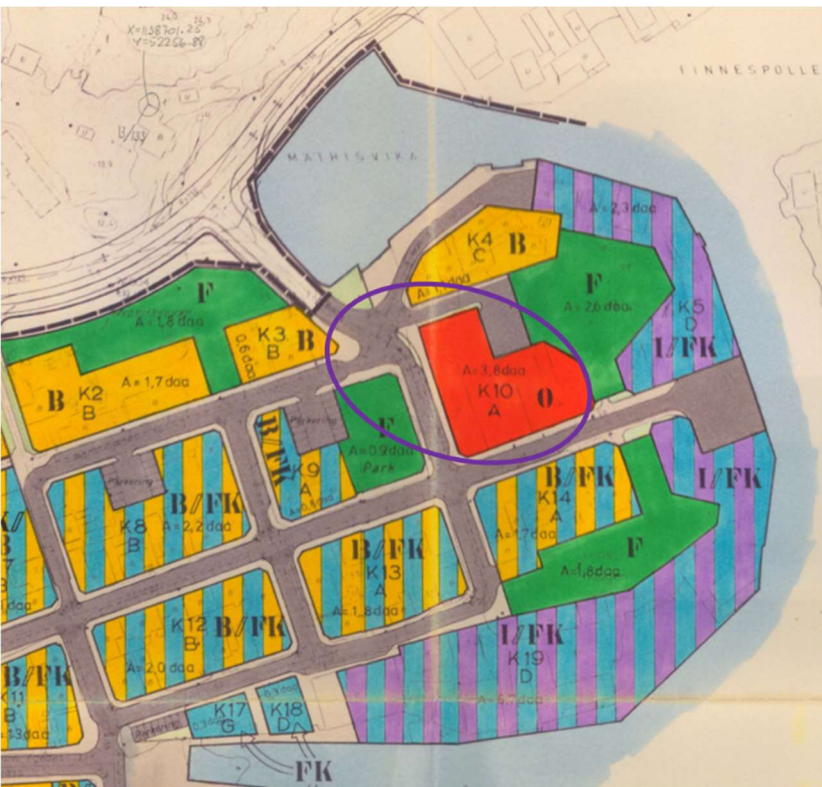
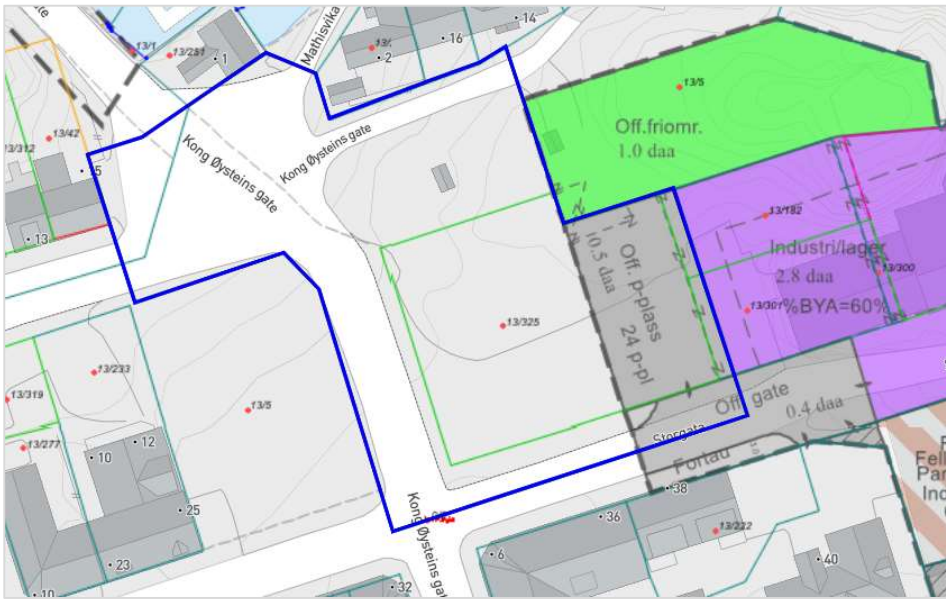
Gjeldende kommunedelplan stiller ikke krav til parkering eller minste uteoppholdsareal.

Det opplyses for øvrig fra kommunen at krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal som fremgår av kommuneplanens arealdel (som trådte i kraft 13.12.2017) gjelder ikke for Kabelvåg (eller Svolvær).

b) *Gjeldende reguleringsplan*

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

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



Figur 2: Øverst: Utsnitt av reguleringsplan med planID 184. Planområdets beliggenhet er vist med blå polygon. Nederst: Utsnitt av reguleringsplan med planID 46. Planområdets beliggenhet er vist med lilla ellipse. Kartgrunnlag: kommune kart.com, bearbejdet av Norconsult.

c) Pågående planarbeid

Vågan kommune jobber med å rullere kommunedelplan for Kabelvåg. Forslag til ny kommunedelplan er lagt ut på offentlig høring.

Kommunen har i oppstartsmøte bemerket at det ville vært passende å ta utgangspunkt i krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal som fremgår av forslag til kommunedelplan for Kabelvåg.

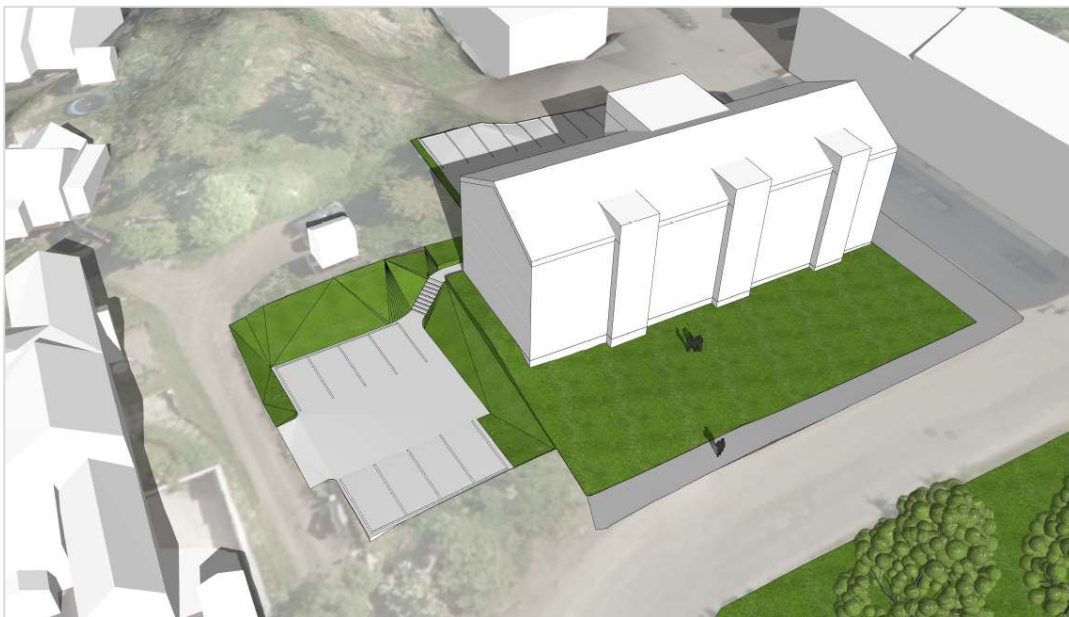
I forslag til kommunedelplan er det foreslått avsatt 0,3 – 0,6 parkeringsplass per boenhet i områder avsatt til sentrumsformål (hvor planområdet ligger).

Videre fremgår det av forslag til kommunedelplan, når det gjelder krav til leke- og uteoppholdsreal, at privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m² med minimum dybde 1,5 m. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som tilleggsareal. For boenheter større enn 50 m² BRA skal det etableres felles uteoppholdsareal på 20 m² pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m².

3. Innhold i planforslaget

a) Planlagt bebyggelse

Det tenkes etablert et I-formet boligbygg i planområdet. Foreløpige skisser illustrerer til sammen 13 leiligheter.



Figur 3: Perspektiv (sett fra nordvest). Utarbeidet av Norconsult.

Felles uteoppholdsareal tenkes løst på bakken, vest for boligbygget, mens parkering tenkes løst på bakkenivå, øst for bygget.

Slik prosjektet foreligger nå er det mulig å anlegge 18 parkeringsplasser øst for planlagt bygg.

I planforslaget ønskes det lagt til rette for én parkering per boenhet. Videre tenkes gjesteparkering ivarettatt gjennom sambruk. Dvs. de 5 resterende parkeringsplassene foreslås disponert av borettslaget/sameie og kommunen i felleskap. Dette for å sikre bedre utnyttelse av parkeringsplassene.

Området nord for planlagt bygg tenkes regulert til offentlig parkering som skal disponeres av kommunen.



Figur 4: Foreløpig situasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult.

Etter ønske fra kommunen er det gjort en preliminær vurdering av hvor det er mulig å anlegge fortau. Det meste sannsynlige er å anlegge nytt fortau langs nordsiden av Storgata og videre langs østsiden av Kong Øysteins gate forbi utbyggingsområdet. Videre forløp nordover ved krysset Hans Egedes gate x Kong Øysteins gate samt optimalisering av kryssløsning vil bli vurdert/gjort ifm. planarbeidet.

b) Utnyttingsgrad og byggehøyder

De 13 leilighetene vil bli fordelt på 3 etasjer, tilsvarende 9 m (gesimshøyde) og 12,5 m (mønehøyde) m over gjennomsnittlig planert terreng. Videre tenkes det åpnet for takopplett på begrensede deler av fasaden og taket mot vest (jf. figur 4). Dette for å bryte opp fasaden. Takopplett vil få maks gesims på 10,5 m.

Maks tillatt utnyttingsgrad, %-BYA, tenkes satt til 55-60 %. Tanken er å regulere nordre og østre del av planområdet til parkering (som egne arealformål), mens vestre del tenkes regulert til boligformål.

c) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Da det er stilt som betingelse at tomten skal utvikles til boliger tilpasset for eldre, har fokuset vært på å legge til rette for praktiske leiligheter og leilighetsstørrelse tilpasset denne aldersgruppen. Samt god tilgang til fellesarealene, herunder felles uteoppholdsareal.

Bygningskroppen og valgt parkeringsløsning er rasjonell.

I planforslaget ønskes det satt krav til felles uteoppholdsareal på min. 25 m² per boenhet. Uteoppholdsarealet tenkes først og fremst utformet med tanke på eldre, men det kan i bestemmelsene åpnes for at det kan etableres sone for lek, som kan benyttes ved evt. besøk av barnebarn.

Planarbeidet legger til rette for fortetting og sambruk av parkeringsplasser, noe som er gunstig for miljøet.

4. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I) og §8 (herunder II) i forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes i utgangspunktet å falle inn under vedlegg I, pkt. 25. I om. at planområdet kun er på ca. 3,6 daa (dvs. mindre enn 15 daa) vurderes planarbeidet imidlertid ikke å gå inn under dette punktet. Det vises her til veileder til forskrift om konsekvensutredninger samt tidligere korrespondanse med planmyndighet.

5. Planprosess og medvirkning

Dette brevet oversendes berørte parter og interesser samt offentlige instanser slik at de som ønsker det kan komme med innspill til oppstart av planarbeidet.


Neste mulighet til å komme med innspill vil være når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det offentlige ettersynet vil bli varslet ved brev og ved kunngjøring på kommunens nettsider og i Lofotposten.

Øvrige varslingsmateriale, herunder planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, vurdering av krav til konsekvensutredning m.m., kan ses/lastes ned fra Vågan kommunes hjemmeside:

www.vagan.kommune.no.

Eventuelle innspill til varsel om planoppstart av detaljreguleringsplanarbeidet skal sendes skriftlig til **Norconsult v/ Soia Rahasindrainy, PB 234, 8001 BODØ** eller på epost: **soia.rahamindrainy@norconsult.com**, innen **31.01.2022**.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS


Soia Rahasindrainy