

Vågan kommune v/ Planavdelingen
postmottak@vagan.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
5205532/Planinitiativ.docx

Dato:
2021-09-03

► Planinitiativ ifm. oppstart av reguleringsplanarbeid for Samlagstomta i Kabelvåg

1. Generell informasjon

Plankonsulent	Norconsult AS Soia Rahasindrainy Soia.rahasindrainy@norconsult.com 95485992
Forslagsstiller	Boligbyggelaget Nobl Hans Kristian Rabben hkr@nobl.no 90997760
Hjemmelshaver /grunneier	Boligbyggelaget Nobl

2. Formålet med planarbeidet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav a)

Formålet med planarbeidet er 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.

3. Forholdet til gjeldende planverk (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav g)

a) *Kommunedelplan for Kabelvåg samt kommuneplanens arealdel*

For planområdet gjelder kommunedelplan for Kabelvåg, vedtatt 11.05.1993. Planområdet ligger i et område som er avsatt til offentlige bygninger – skole.

Gjeldende kommunedelplan stiller ikke krav til parkering, Gjeldende kommunedelplan stiller heller ikke krav til minste uteoppholdsareal. En har derfor tatt utgangspunkt i kravene som fremgår av kommuneplanens arealdel når det gjelder parkering og minste uteoppholdsareal.

Gjeldende kommuneplan trådte i kraft 13.12.2017.

b) Gjeldende reguleringsplan

Østre del av utbyggingsområdet inngår i reguleringsplan for Altona og Lorentzen med plan ID 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.

c) Pågående planarbeid

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

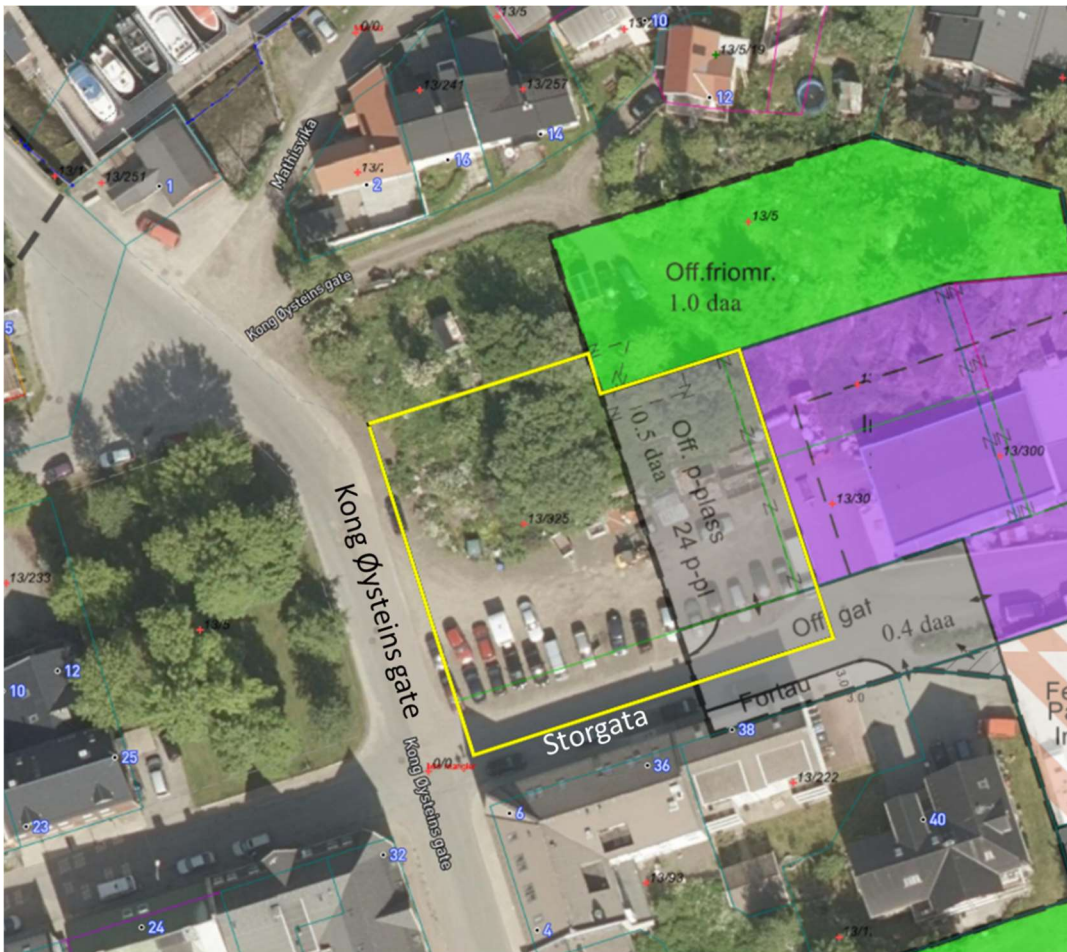
4. Planområdet og virkninger utenfor planområdet (jf. forskriftens §1, ande ledd, bokstav b)

Planområdet som er på ca. 1,7 daa og omfatter gnr. 13 bnr. 325, samt umatrikulert grunn (deler av Storgata) og ligger i Kabelvåg. 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.



Figur 1: Planområdets beliggenhet. Planområdet vist med svart linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult.

Forslag til planavgrensning fremgår av figur nedenfor, og er også lagt ved som eget vedlegg.



Figur 2: Planområdets beliggenhet. Planavgrænsning vist med gul linje. Kartgrunnlag: kommune kart.com. Bearbejdet av Norconsult.

a) Beskrivelse av planområdet

Søndre del av utbyggingsområdet brukes i dag til offentlig parkering. Nordre del av planområdet er ubebygget og består, for det meste, av skog/vegetasjon. Gjeldende grunnkart og ortofoto viser et mindre bygg nord i planområdet. Bygget var ikke til å finne ved befaring da det var mye tett skog i området. Bygget forutsettes fjernet.

b) Beskrivelse av tilstøtende områder

Planområdet ligger sentralt i Kabelvåg, og ligger i et forholdsvis tettbygd strøk.

Bebyggelsen nord for planområdet består av småhus/boliger i rekke/klynge som er ført opp i én eller to etasjer pluss loft. Nordøst for planområdet ligger et tidligere skolebygg som er ført opp i to etasjer pluss loft.

Like øst og sørøst for planområdet ligger et nærings-/industribygg bestående av flere bygningsdeler, som er ført opp i én etasje, med stor takhøyde.

Bebyggelsen sør og sørvest for planområdet består av boligbygg som er ført opp i 2 og 3 etasjer pluss loft.

Omkringliggende bebyggelse har i hovedsak tradisjonelt preg med saltak.

c) Virkninger utenfor planområdet

Det vises til pkt. 6 nedenfor.

5. Planidé/innhold i planforslaget (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c, d og e)

Ifm. at tidligere kommunale tomter (som nå har fått gnr. 13 bnr. 325) skulle legges ut på salg, ble det gjort følgende vedtak (FS-005/19):

1. Arealene 13/5/16 og 13/5/17 «Samlagstomta» i Kabelvåg legges ut for offentlig salg for utvikling til boliger.
2. Det stilles som betingelse at tomten skal utvikles til et bokollektiv/boliger tilpasset for eldre.
3. Utbygger må gjøre en avtale med Vågan kommune om at kommunen skal kunne realisere et antall parkeringsplasser i garasje eller uteareal til kommunens disposisjon. Dette kommer i tillegg til det antall parkeringsplasser som følger av krav til utbyggingsprosjektet.
4. Pris settes til høystbydende over takst. Kjøper bærer alle kostnader i forbindelse med salget slik som evt oppmåling, tinglysing, fradeling og nabovarsling.
5. Bygging skal være igangsatt i løpet av 2 år fra salg er gjennomført. Dersom det ikke har skjedd har Vågan kommune rett til å kjøpe tomten tilbake til den pris som kommunen solgte tomten for med tillegg for dokumenterte investeringer som kjøper har hatt.

Vedtaket ligger til grunn for planarbeidet.

For øvrig ble det gjort en mulighetsstudie som innledende ledd i planarbeidet. Ifm. mulighetsstudien ble forskjellige utbyggingsalternativer vurdert. Nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter har vært retningsgivende for valgt plassering på tomta samt valg av utforming og utbyggingsvolum.

a) Planlagt bebyggelse og anlegg (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c)

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

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.

Med utgangspunkt i parkeringskrav gitt i kommuneplanen utløser planlagt utbygging krav til 12 parkeringsplasser. En ønsker imidlertid å legge til rette for én parkering per boenhet, i planforslaget. Videre tenkes gjesteparkering ivare tatt gjennom sambruk. Dvs. de 5 resterende parkeringsplassene foreslås disponert av borettslaget/sameie og kommunen i felleskap. Dette for å sikre bedre utnyttelse av parkeringsplassene.

En har også sett på muligheten for å anlegge ekstra parkeringsplasser nord for planområdet. Disse parkeringsplassene tenkes i s å fall disponert av kommunen, og kan om kommunen ønsker det tatt med ifm. dette planarbeidet.



Figur 3: Illustrasjon som viser mulighet for å etablere ekstra parkeringsplasser mot nord. Utarbeidet av Norconsult.

Da verken gjeldende kommuneplan eller -delplan stiller spesielle krav til avfallshåndtering, tenkes det tradisjonell avfallshåndtering med containere og avfallsrom.

b) Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskriftens §1. andre ledd, bokstav d)

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 takoplett på begrensede deler av fasaden og taket mot vest (jf. figur 4). Dette for å bryte opp fasaden. Takoplett 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.



Figur 4: Perspektiv (sett fra nordvest).

c) Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav e)

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.

Kravene i kommuneplanens arealdel, når det gjelder uteareal, er 20 m² per 100 m² boligareal.

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.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav f)

a) Arealformål

Planlagt arealbruk (boligformål) er i strid med gjeldende arealformål (offentlige bygninger - skole). Gjeldende kommunedelplan er imidlertid 28 år gammel. Med tiden har behovene endret seg, og det foreligger ingen planer om å bygge skole i området i dag. For øvrig er tidligere kommunale tomter i planområdet (søndre del) solgt til private.

b) Utnyttingsgrad og byggehøyder

I gjeldende kommunedelplan er det ikke satt krav til maks utnyttingsgrad, heller ikke i gjeldende kommuneplan. En har derfor tatt utgangspunkt i gjeldende grad av utnyttning for omkringliggende tomter, som har forholdsvis høy utnyttelse.

Det er heller ikke satt krav til maks byggehøyde i gjeldende kommunedelplan eller kommuneplan. En har derfor tilpasset byggehøyden til omkringliggende bebyggelse. Det gjelder også takform.

b) Trafikkforhold

Planlagt utbygging vil generere noe trafikk, men trafikkøkningen vurderes ikke å være betydelig større sammenliknet med dagens situasjon.

7. Planprosess, samarbeid og medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav h, j og k)

De partene som vil bli direkte berørt av planlagt utbygging vil være grunneierne i planområdet, som er forslagstiller selv, og Vågan kommune.

Det har vært løpende dialog mellom forslagstiller og Vågan kommune som grunneier.

Det har også vært et samarbeid mellom forslagstiller og Kabelvåg og omegn Pensjonistforening ifm. kjøp av søndre del av planområdet, og hvor bl.a. også eldrerådet ble involvert.

Videre vil det bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte private og offentlige instanser samt foreninger/interesseorganisasjoner, i samråd med planmyndighet.

Da planforslaget ikke er vurdert å berøre tilstøtende naboer særskilt, er det i utgangspunktet ikke lagt opp til åpent møte/infomøte.

8. Samfunnsikkerhet og ROS (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav i)

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert, og vil være en del av planbeskrivelsen.

9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav l)

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. 1,7 daa (dvs. mindre enn 15 daa) vurderes planarbeidet imidlertid ikke å gå inn under dette punktet. Det vises her til tidligere korrespondanse med planmyndighet.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Soia Rahasindrainy

Soia Rahasindrainy