

## Merknad 1

Avsender: "Advokat Trygve Eriksen; trygve.eriksen@gmail.com"

Mottatt: 04.05.2020

Merknaden er sendt på nøytralt papir og er ikke signert, hverken av avsender eller Wigdis Olsen som det hevdes å være skrevet på vegne av.

## Innledningsvis

Det vises til § 12-3 i Pbl

§ 12-3. Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til regulerings spørsmål som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

Vårt forslag strider ikke mot kommuneplanens arealdel.

Både areal- og reguleringsplanen viser boligformål for eiendommen.

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



Utsnitt kommunedelplanen

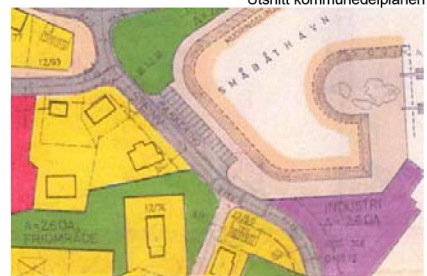
Reguleringsplan for deler av Nakken - planid 5, stadfestet 10.10.1980.

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 gjeldende detaljreguleringsplan

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.

## Hvorfor forslaget er i strid med de hovedtrekk som fremgår av kommunedelplanen for Kabelvåg av 1993

Forslag til reguleringsplan omfatter eiendommen 12/210 Steinvegen 6 med tilstøtende trafikkareal (Steinvegen). Eiendommen ligger utenfor Kabelvåg sentrum.

Det anføres fra Wigdis Olsen:

"... For deler av sentrumsområdet, spesielt for områder utenfor det sentrale sentrum, kan kravene til bygningsutforming (detaljløsninger) lempes, men hovedprinsippene i reguleringsplanen for sentrum skal likevel følges. .... Det fremgår altså klart av kommunedelplan for Kabelvåg ved oppfø-

ring av enkeltbygninger, også utenfor selve sentrumskjernen, så skal bygningstradisjonen for stedet følges og dette gjelder både bebyggelsens dimensjon, hovedform og detaljering. .... Det gjøres gjeldende fra Wigdis Olsens side at forslaget bryter såpass med kommunedelplanens prinsipper at det ikke kan tillates i tråd med plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd. ...."

Vi vil henvise til bestemmelsens § 2.b i gjeldende reguleringsplan for deler av Nakken - planid 5 som presiserer at bygninger kan ha flatt tak.

Klagerens hus i Steinvegen 8 er et eksempel på det.



Bygget særpreges av en ekspressiv gesimsløsning som med sin dimensjon er visuelt svært dominerende. Ingen andre bygninger i området har et tilsvarende sterkt formspråk.

### Hvorfor forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området

"..... Krav til utnyttelsesgrad er vesentlig overstegnet. .... Dette fordi hovedtrekkene og rammene i blir vesentlig tilsidesatt.... herunder avstand og luft mellom eiendommene. ...."

Det ble tidligere søkt om endring av eksisterende reguleringsplan for deler av Nakken Kabelvåg stadfestet 13.03.1981 for eiendommene 12/107 Sorenkrivergata 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."

Vedtaket i hovedutvalget er grunnen til at forslag til reguleringsplan for eiendommen 12/210 blir utarbeidet.

Det ligger i sakens natur at utnyttelsesgraden blir økt, det er jo selve essensen i planen.

Vi kan ikke se at avstand og luft mellom eiendommene blir forandret.

Byggegrensene mot naboeiendommene er satt til 4 meter, med unntak av carportene og avstand til Steinvegen som er satt til 8 meter fra senterlinje.

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

".....Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak"

Mot eiendommen til Olsen står én balkong og et hushjørnet på byggegrensen ellers har hushjørnene avstander på 6,5, 11,8 og 14,9 meter til eiendomsgrensen 12/46 -12/210.

Dersom alternativet med én hybelleilighet velges, vil carportene falle bort og ingen bygningsdeler vil stå nærmere enn 4 meter fra naboeiendommer.

## Andre innspill

".... For det første vil tiltaket ikke ha egnet ute- eller oppholdsareal for barn, da arealet er svært begrenset. Dersom tomta skal kunne utnyttes til slikt areal, så kreves det utsprengning av fjell som vil utgjøre et for inngripende naturinngrep og av miljøhensyn derfor må frarådes. ...."



Snittene viser at bygget trenger svært lite sprengning langs grensen mot 12/46. Privat uteoppholdsareal på terrasser og balkonger på vest- og østsiden av bygget. Felles uteoppholdsareal legges i "bakkant" av tomta 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 tomta flyttes til område langs grensen til Steinvegen 8 og suppleres. Utomhusarealet skal være opparbeidet for ferdigstett kan utstedes.

*".... For det andre vil et slikt tiltak har svært begrensede muligheter for parkering...."*

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

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 plassering sykler.

## **Merknad 2**

Avsender: Sissel Johansen; sissel.johansen@hotmail.com

Mottatt: 05.05.2020

## **Merknad 3**

Avsender: Cathrine Johansen; kathjoha@online.no

Mottatt: 05.05.2020

Merknadene 2 og 3 er identiske og vil bli kommentert under ett

Innspill / merknader til Sorenskrivergata 12 12/107 er kommentert i merknadsbehandling for "Forslag til reguleringsplan Sorenskrivergata 12 planid 279".

## **Byggemåten er i strid med den omkringliggende bebyggelsen og vil forringe den historiske byggeskikken i sentrum av Kabelvåg**



Smedvika ligger utenfor Kabelvåg sentrum og preges, etter vårt skjønn ikke av den historiske byggeskikken i Kabelvåg.

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

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

## **Tiltakene er i strid med bestemmelser om maksimal utnyttelsesgrad og byggegrense mot nabo**

Viser til kommentarer til "Hvor forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området" for merknad 1.

## **Krav til uteareal for barn og parkeringsplasser oppfylles ikke**

Viser til kommentarer og illustrasjoner "Andre innspill" for merknad 1.

## **Et privat reguleringsforslag for 12/107 fremstår som en måte å legitimere en ulovlig byggeprosess**

Er kommentert under planforslaget for 12/107.

**Et privat reguleringsforslag for 12/210 er i strid med TEK17 § 12-3 andre ledd**

*" TEK17 § 12-3 andre ledd stiller krav om heis i byggvek med tre eller flere etasjer, hvilket det ikke er i bygget som er oppført på denne tomte."*

Dersom dette punkt er ment som et innspill til planforslaget for 12/210 er det irrelevant siden bygget er planlagt med løfteplattform.

Innspill til 12/107 er kommentert under planforslaget for 12/107.

## Merknad 4

Avsender: Smedvika Vel; post@lofotdykk.no; Asbjørn Eriksen, Magne Eriksen, Sturla Eide, Magne Goffeng.

Mottatt: 05.05.2020

## Klage overutarbeidelse av ny reguleringsplan / detaljplan for nytt leilighetskompleks i Steinvegen 6, Kabelvåg – Gbn 12/210

Viser til våre kommentarer til merknad 1 under punktene "Innledningsvis, Hvorfor forslaget er i strid med de hovedtrekk som fremgår av kommunedelplanen for Kabelvåg av 1993, Hvorfor forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området".



Illustrasjon: Smedvika i 1895

".... I tillegg vil vil forslaget til nye reguleringsplan / slikt bygg .... og således virke ødeleggende for det historiske området og tilhørende strandsonen."

Vi vil vise til Fylkesmannens "Svar på anmodning om utsatt iverksetting av reguleringsvedtak av 23.04.2019.", hvor det under pkt. "Ad. Merknadene fra Fylkeskommunen" anføres:  
"Smedvika vel viser til overordnede arkitektoniske prinsipper i kommunedelplan-93. Fylkesmannen bemerker at dette ikke er juridisk bindende reguleringsbestemmelser, men rettningsgivende."

Smedvika hadde en historisk identitet, men den er allerede borte.

På et bilde fra 1895 ser vi at bebyggelsen besto av små røde rorbuer rundt hele vika.

Ei rorbu som var hvitt skilte seg ut og den står på eiendommen Steinvegen 6. Denne bua ble etter hvert brukt som kontor under byggingen av moloen. I 1920 overtok den nåværende eiers familie eiendommen og bygningen ble utvidet flerfoldige ganger.

I tillegg til rorbueene var det 3 båtoppsett bygget av store flate steiner som båtene ble dratt opp på. Alle rorbueene er revet og to av tre oppsett er helt eller delvis ødelagt.

**Merknad 5**

Avsender: mikkelsen456@hotmail.com; Jarl Rølvåg, Per Langnes, Merethe Dybfest, Mariann Mikkelsen.

Mottatt: 05.05.2020

**Klage på ny reguleringsplan for eiendommen 12/107 og 12/210 i Steinveien, Kabelvåg**

*"... Stedet har en unik bebyggelse.... Her finner man mange av de eldste bygg i Kabelvåg og stedet har frem til nå utmerket seg med en harmonisk og pen bebyggelse. ..."*

Vi mener at området ikke kan sies å være preget av harmonisk og pen bebyggelse, men den er derimot uensartet og mangefasettert (se også vedlegg "Notat arkitektur og byggeskikk i området rundt Smedvika").

Det som er igjen fra "Smedvika 1895" er Sorenskrivergården, "Mathiesenuset" Havnegata 10 opprinnelig med fjøs, Steinvegen 6 og Steinvegen 8.

Som anført under merknad 4 er Steinvegen 6 opprinnelig ei rorbu som har blitt utvidet og ombygget flerfoldige ganger og er ikke til å kjenne igjen.

Inspill vedr. Sorenskrivergata 12 Gbn 12/107 er kommentert under merknader for 12/107.

Tromsø, 20.05.2020 / UG