



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	31.08.2026	076/26

Plansak for høring/offentlig ettersyn - Detaljregulering Steinveien 4 - planid 279

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
22.09.2025	10221036-RIMT-NOT-001-r1 Bølgepåkjenning Steinveien6	1856154
22.09.2025	Planbestemmelser	1856155
22.09.2025	Planbeskrivelse rev. 20250306	1856156
22.09.2025	Plankart_279	1856157

Kommunedirektørens innstilling

1. Planforslaget for Detaljregulering Steinveien 4 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

31.08.2026 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

MPN- 076/26 Vedtak:

1. Planforslaget for Detaljregulering Steinveien 4 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Asplan Viak har på vegne av Pål Arntzen utarbeidet et forslag om detaljregulering for Steinveien 4. Planforslaget legger opp til etablering av et bygg med to etasjer og tre leiligheter. Videre legger det opp til fem parkeringsplasser, hvorav to er i garasje.

Eiendommen er i området B – Boligbebyggelse og Faresone H320 – Flomfare.

Planforslaget behandles før høring og utlegging til offentlig ettersyn, plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Viktige problemstillinger i planen

- Aktsomhetssone for stormflo
- Tilgang til tilstrekkelig ute- og oppholdsareal
- Utnyttelsesgrad
- Virkninger for nabobebyggelse



Planforslaget

Forslag for regulering av Steinveien 4 er mottatt fra Asplan Viak (konsulent) på vegne av Pål Arntzen (forslagstiller).

Planforslaget som foreligger til behandling består av følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 10.06.24
2. Bestemmelser, datert 21.05.25
3. Planbeskrivelse, datert 13.06.24
4. Bølgepåkjønning Steinveien 6, datert 18.02.25
5. Notat siktvurdering Steinveien Sorenskrivergata, datert 30.11.17
6. Stedsanalyse Smedvika, datert 13.06.24
7. ROS sjekkliste, datert 13.06.24

Tidslinje:

Planen har vært gjennom en noe omfattende prosess, nødvendige juridiske avklaringer og ressursmangel hos kommunen. Høsten 2020 ble det sendt et planforslag til kommunen, men dette gikk ubehandlet frem til høsten 2023 grunnet stor saksmengde og skiftende personal, samt nødvendige juridiske avklaringer. Dialogen var deretter tett frem til høsten 2024 da det ble sendt et mangelbrev, og kommunikasjonen mellom fagavdelingen og plankonsulent ble først innledet igjen i juni 2025.

10.08.2019	Oppstartsmøte
03.04.20	Varsel om oppstart av planarbeid
21.09.20	Planforslag mottatt av kommunen
19.01.24	Mangelbrev utsendt
28.02.24	Nytt oppstartsmøte
21.03.24	Varsel om oppstart av planarbeid
13.06.24	Planforslag mottatt av kommunen
13.09.24	Mangelbrev utsendt
03.06.25	Revidert reguleringsplan mottatt

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg med 3 leiligheter og nødvendig utearealer, inkl. ute- og oppholdsareal, parkering.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen 12/107 Steinveien 4.

Hjemmelshavere er Vilde Fanghol, Inger Johanne Rottem, Erik-Johan Rørvik Botner og Fredrikke Sofie G. Jerring.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanens arealplankart, men ikke med kommunedelplanens planbestemmelser. Området er avsatt til bygging med arealformål boligbebyggelse – B og Faresone H320 – Flomfare, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Videre er det krav om 75m² MUA per boenhet og at terrasser som ikke er overbygd kan medregnes MUA, men minimum 70% av MUA skal ligge på terreng. I planbeskrivelsen fra forslagstiller brukes feil krav da det brukes kravene for blokkbebyggelse. For å kalle et bygg en blokk er det krav om minimum 2 etasjer og fire eller flere boenheter, dette bygget har tre

boenheter og går derfor under småhusbebyggelse i kommunedelplanen for Kabelvåg.

Maksimalt tillat bebygd areal (BYA) for området i kommunedelplanen er 40% av tomtearealet. Denne overskrides da det er plan om en utnyttelsesgrad på 60% BYA.

Byggets maks gesimshøyde er på 13,75m som er høyere enn tillat gesimshøyde for boliger i kommunedelplanen for Kabelvåg, som er satt til 8m.

Eiendommen er i Faresone – flom (H320). Det er derfor krav om dokumentasjon som viser at hensynet til fare og risiko knyttet til flom og stormflo er vurdert, og at sikringstiltak er gjennomført eller er sikret gjennomført for det gis tillatelse til større tiltak.

Det er gjort en analyse av vannstand og bølgepåkjenning av Multiconsult som konkluderer med at en beredskap bestående av beskyttende plater med høyde 1m og tykkelse 20mm som ved varslet ekstremvær kan fastmonteres foran vinduer i tiltakets underetasje vurderes å gi tiltaket påkrevd sikkerhet mot naturfare ved stormflo, framskrevet havnivåstigning, samtidig bølgepåvirkning iht. TEK17 7.2.

Nylig vedtatt plan i området: 290-Steinveien 6. Denne planen foreslår å omdisponere en del av det kommunale friområdet sør/sørvest for Steinveien 4 til boligformål. Dette påvirker Steinveien 4 ved at det gir barn og unge dårligere muligheter til fri lek og uteaktivitet.

Innkomne merknader til planoppstart

Asplan Viak varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 21.03.24 og kunngjorde det i Lofotposten avis 07.04.2020.

Det kom totalt ni uttalelser. Disse følger saken som vedlegg i Planbeskrivelse rev. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Advokat Trygve Eriksen, på vegne av Wigdis Olsen, 04.05.2020

1. Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt reguleringsplan. ...

2. Det hevdes at planlagt tiltak bryter såpass med kommunedelplanens prinsipper for bygningsutforming at det ikke kan tillates i tråd med plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd.

3. Det vises i forbindelse med dette til høringsinnspill fra Fylkeskommune i Nordland, som uavhengig høringsinstans, som uttalt at byggeskikken var i strid med omkringliggende bebyggelse.

4. Videre argumenteres med at forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området, nemlig planen «Deler av Nakken, Kabelvåg» av 1980. ... Det fremgår altså klart av kommunedelplanen for Kabelvåg ved oppføring av enkeltbygninger, også utenfor selve sentrumskjernen, så skal bygningstradisjonen for stedet følges og dette gjelder både bebyggelses dimensjon, hovedform og detaljering.

Hvor forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området

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

6. Det argumenteres med at bygget på tomte 12/107 er oppført med en avstand fra nabogrensen på mindre enn 4 meter. Dette vil i så tilfelle stride mot pbls § 29-4 andre ledd.

Olsen gjør gjeldende at et slikt tiltak som innebærer byggegrensen mot nabo på mindre enn 4 meter krever søknad om dispensasjon. Videre anfører Olsen at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbls § 19-2 andre ledd.

§ 29-4: Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. 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.

7. § 19-2 Dispensasjonsvedtaket andre ledd:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensere fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. ...

Andre innspill

8. ... For det første vil tiltaket ikke ha egnet ute- eller oppholdsareal for barn, da arealet er svært begrenset. Tomta kan heller ikke utnyttes mer etter Olsens syn og vil derfor ikke være mulig med egnede ut- og oppholdsarealer for barn. ...

9. ... For det andre vil et slikt tiltak ha svært begrensede muligheter for parkering ...

10. Videre vises til at tiltaket krever heis, kf. TEK 17 § 12-3 andre ledd. ...

11. Oppsummert

Av disse grunner er Olsen av den oppfatning at tiltaket både strider klart mot gjeldende planer og således bryter med regelen i plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd. Videre mener Olsen at tiltaket også er uheldig og i svært liten grad ivaretar andre interesser enn utbyggers økonomiske hensyn. Olsen mener derfor at tiltaket slik det er tiltenkt verken kan eller bør oppføres.

Forslagstillers kommentar:

1. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som avsetter planområdet til boligformål.

2. Det henvises til stedsanalysen som dokumenterer at området er preget av mange ulike stilarter fra ulike tidsepoker. Det er også stor forskjell i volum på eksisterende bebyggelse i området.

3. Fylkesmannen har i sitt brev av 02.07.2019 til Vågan kommune bl.a. anført dette om estetikk: « ... Fylkesmannen vil påpeke at dette ikke er noe rettslig til hinder for at kommunen vedtar en reguleringsendring som åpner for ny bebyggelse som i dette tilfellet, forutsatt at endringene er vedtatt i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser om prosess og innhold. ...»

4. I pbl § 12-3 står det bl.a.: «Detaljregulering kan utarbeides som en endring av eller tillegg til en bestående detalj- eller områderegulering ...» Forslaget til reguleringsplanen for eiendommen 12/107 Steinveien 4 er fremmet med nettopp dette som utgangspunkt for å gi en økning av utnyttelsesgraden til 60% BYA.

5. Hensikten med planen er blant annet å øke utnyttelsesgraden. Vi mener ikke at foreslått bebyggelse bryter med hoveddrammene i gjeldende kommunedelplan eller at avstand og luft mellom eiendommene blir forandret.

6. Til § 29-4: Eier av 12/210 har gitt samtykke og i planforslaget er byggegrensene satt

deretter.

7. Til § 19-2: Vilkår for dispensasjon må ikke være tilstede ved utarbeiding av ny plan. Dette er derfor ikke et tema i planen.

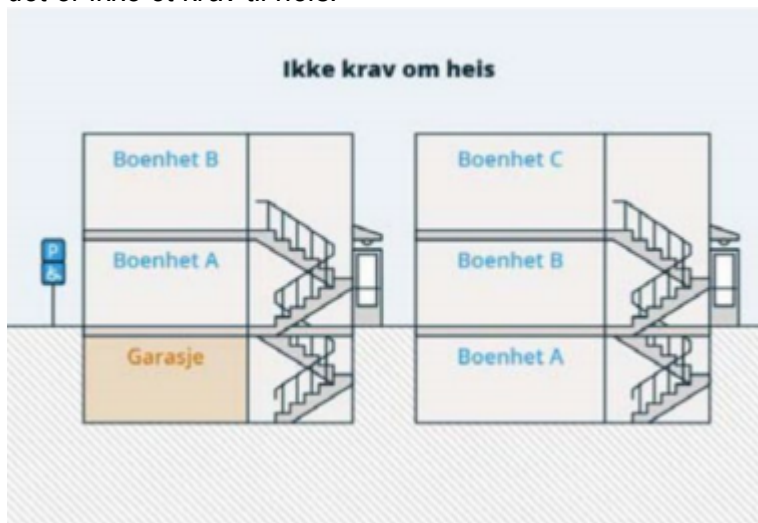
8. Det vil bli plass til en liten sandkasse/enkel lekeapparat på baksiden av bygget, evt. også mulighet for bord og benker. Ellers er det fine naturområder i umiddelbar nærhet som kan brukes til lek.

9. Det er 5 parkeringsplasser – 4 med innkjøring fra Sørenskrivergata hvorav 2 i garasje, og en på bakken med innkjøring fra Steinveien.

10. Under § 12-3 i TEK står det:

«Dersom en bare trenger å gå en etasje på inntil 3,3 meter opp eller ned for å komme fra inngangspartiet i bygning til inngangsdøren i boenheten, gjelder ikke krav om heis. Bygninger kan ha flere inngangspartier.»

Illustrasjonen under viser hvordan teksten skal tolkes. Påstanden som Olsen anfører er feil, det er ikke et krav til heis.



Illustrasjon fra veiledning TEK 17.

11. Vi mener at tiltaket bidrar til fortetting og etterspurte leiligheter, og at foreslått bebyggelse ikke påvirker omgivelsene negativt.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Konsekvenser for barn og unge vurderes i neste kapittel.

2. Sissel Johansen og Cathrine Johansen, 05.05.2020

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

2. Tiltakene er i strid med bestemmelser om maksimal utnyttelsesgrad og byggegrense mot nabo.

3. Krav til uteareal for barn og parkeringsplasser oppfylles ikke.

4. Et privat reguleringsforslag for 12/107 fremstår som en måte å legitimere en ulovlig

byggeprosess:

«Byggeprosessen for dette prosjektet bærer preg av å være en skinnsprosess hvor hensynet til naboer og klagere er klart tilsidesatt for å ensidig ivareta utbyggers interesser. Vi mener at det private reguleringsforslaget som nå fremlegges er med på å legitimere en ulovlighet og at dette ikke kan tillates.»

5. Et privat reguleringsforslag for 12/210 er i strid med TEK 17 § 12-3 andre ledd.

«TEK 17 § 12-3 andre ledd stiller krav om heis i byggverk med tre eller flere etasjer, hvilket det ikke er i bygget som er oppført på denne tomte.»

Forslagstillers kommentar:

1. 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 vedlagt «Stedsanalyse»).

2. Viser til kommentarer til «Hvor forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området» for merknad

3. Viser til kommentar for merknad 1.

4. At det nå er utarbeidet et privat forslag til reguleringsplan i tråd med lovens krav og med nødvendig dokumentasjon med det formål å få oppdatert planverket i tråd med faktiske forhold er positivt.

Gjennomført prosess er i tråd med kommunens og plan- og bygningslovens krav.

5. Det vises til kommentarer og illustrasjoner «Andre innspill» for merknad 1.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

3. Smedvika Vel, 05.05.2020

Klage over utarbeidelse av ny reguleringsplan/detaljplan for nytt leilighetskompleks i Steinveien 6, Kabelvåg – Gbn. 12/210.

« ... Arbeidet anses kun som ettertidens måte å legitimere et ulovlig byggverk. ... Det følger av intensjon, oppbygging og forståelse av Pbl. At man ikke kan føre opp et klart ulovlig byggverk med slik ødeleggende karaktertrekk, for så i ettertiden å konstruere en ny reguleringsplan/detaljplan alene for å legitimere de ulovlige forhold gjennom slikt arbeid.»

Forslagstillers kommentar:

Viser til våre kommentarer til merknad 2.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

4. Jarl Røvåg, Per Langnes, Merethe Dybfest, Mariann Mikkelsen, 05.05.2020

Klage på 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. ...»

Forslagstillers kommentar:

Vi mener at området ikke kan sies å være preget av harmonisk og pen bebyggelse, men har heller vokst fram organisk over mange år med mange forskjellige arkitekturstiler (se også vedlagt stedsanalyse). Det som er igjen fra «Smedvika 1895» er Sørensrkivergården, «Mathiesenuset» Havnegata 10 opprinnelig med fjøs, Steinveien 6 og Steinveien 8. Steinveien 6 opprinnelig en rorbu som har blitt utvidet og ombygget flerfoldige ganger og er ikke til å kjenne igjen.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

5. Nordland Fylkeskommune, 29.04.2024

Viser til tidligere innspill til oppstart av detaljregulering 08.08.2019 og uttalelse til høring av planforslaget 04.02.2021.

1. Merknader

Viser til målene for arealpolitikk i Nordland. Påpeker aktsomhet i forhold til flomfaren som påviselig er aktuell for tiltaket. Det registreres i denne sammenheng at problemstillingene er belyst i referatet fra oppstartsmøtet. Planavgrensningen vil følge aktsomhetskart for 200-års stormflo med klimafremskriving til 2090, blir berørt. Fylkeskommunen er derfor tilfreds med at kotehøyde 4,5 er foreslått som minimumskrav for underetasje kap. 5.14 ROS i planbeskrivelsen. Fylkeskommunen ber om at gjeldende planbestemmelse, fellesbestemmelse bokstav f) revideres med hensyn til kotehøyde.

2. Friluftsliv og folkehelse

Planområdet ligger i nærheten til et viktig friluftsområde (Smedvika). Allmennhetens tilgjengelighet må hensyntas i planarbeidet.

3. Kulturminner

Bygningen på gnr. 12 bnr. 107 har en historikk som går tilbake til 2016/17, og fylkeskommunen uttalte i brev datert 14.07.2017 til dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av bygningen. Da bygningen alt er bygget og fylkeskommunen ikke hadde vesentlige merknader i byggesaken, har vi foreløpig ingen merknader.

Forslagstillers kommentar:

1. Planens forhold til realpolitiske mål for fylket er kommentert i planbeskrivelsen. Lavest

gulvnivå i oppført bygg er på kote +4,05 som er over kommunens minimumskrav på +4,0.

2. Allmennhetens tilgjengelighet til viktige friluftsområder i nærheten av planområdet er ikke påvirket av tiltaket.

3. Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget er bearbeidet, og har fått tydeligere rammer rundt temaene fylkeskommunen nevner. Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

6. Elmea, 26.03.2024

Elmea har ingen innvendinger til utbyggingen av Steinveien 4. De viser til kart som viser Elmeas nett i området og bes at kabelen til naboeiendommen ikke røres under prosessen.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

7. NVE, 30.04.2024

Generelt innspill om å ivareta NVEs tema (flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft) i reguleringsarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

*Sikkerhet mht. NVEs ansvarsområder er ivaretatt i planen.
ROS-analyse er utarbeidet.*

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

8. Statens vegvesen, 16.04.2024

Generelt innspill om Statens vegvesens rolle i planlegging. Ingen spesielle innspill til oppstartsvareselet.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

9. Statsforvalteren i Nordland, 21.03.2024

Kommer med følgende innspill:

1. Barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår må ivaretas i planarbeidet. Viser til krav om uteoppholdsareal. Registrerer at referat fra oppstartsmøte sier at Steinveien er skolevei, og at det skal gjøres en vurdering av konsekvenser for barn og unge som ferdes langs veien.

2. Klimatilpasning

Viser til statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Referat fra oppstartsmøte sier at området ligger innenfor aktsomhetsområde stormflo, og at det kreves fagkyndig vurdering.

3. Digitaliserte plankart

Krever innsendt digitalisert plankart.

Forslagstillers kommentar:

1. Barn- og unges representant er varslet om gjenoppstartet planarbeid. Kravene til planleggingsprosessen og fysisk utforming i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging er oppfylt.

2. Fagkyndig vurdering av risiko for stormflo er gjennomført (Notat av Multiconsult, 10.09.2020).

3. Digitaliserte plankart oversendes.

Kommunedirektørens kommentar:

Multiconsult sin rapport om Bølgepåkjenning har blitt revidert med oppdatert gulvhøyde og tiltak ved ekstremvær 18.02.2025.

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Vurdering

Barn og unges interesser

Steinveien er en skolevei og det har blitt gjort en vurdering av konsekvenser for barn og unge som ferdes langs veien. Denne vurderingen konkluderer med at: «Tiltaket ikke vil komme i konflikt med veien eller barn- og unges ferdsel langs skoleveien. Tiltaket med 3 nye boenheter vil ikke føre til negative konsekvenser for barn og unge som ferdes langs veien. Av 5 parkeringsplasser på eiendommen har kun 1 innkjørsel fra Steinveien – de andre 4 har innkjørsel fra Sorenskrivergata.»

Videre forteller forslagstiller at: «Tiltakets nærhet til fjæra og flott natur i sørlig del av Kabelvåg byr på tilstrekkelig tilgang til grøntareal som kan erstatte felles uteoppholdsareal på tomte.» Dette erstatter ikke kravene fra Kommunedelplanen for Kabelvåg om Minste uteoppholdsarealer (MUA). Når det gjelder lekearealer er tiltaket omtrent 150m fra nærmeste mindre lekeplass, omtrent 250m fra nærmeste fotballbane og 550m fra nærmeste større lekeplass. Videre er det grønnstruktur som brukes som turområde hele året bare 60m fra tiltaket.

Fagavdelingen vurderer planforslaget som mangelfull. Planforslaget gir ingen føringer for uteoppholdsareal på egen tomt. Fagavdelingen mener at det er mulig å anlegge både småbarnslekeplass og øvrig uteoppholdsareal på gbn 12/107. Det er tilgjengelig areal på den vestlige siden av tomte, ca. 50 m² (se enkel skisse under).



I tillegg har hver leilighet privat areal på balkong og terrasse på ca. 10 m² pr leilighet.

Fagavdelingen anbefaler at det settes rekkefølgekrav for å sikre at arealene opparbeides før tillatelse, ferdigattest kan gis.

Naturmangfold, NML §§ 8 til 12

Området har et underlag bestående av bart fjell (Løsmassekart).

Det er forekomster av Hagelupin og Tromsøpalme i området rundt eiendommen, men ikke på gbn 12/107. Både Hagelupin og Tromsøpalme er klassifisert i Fremmedartslista som svært høy risiko på grunn av høyt invasjonspotensiale og høy – Hagelupin og middels – Tromsøpalme økologisk effekt (Naturbasekart og Fremmedartslista).

Friluftsliv

Strandsonen øst og nordøst for eiendommen ble klassifisert som et viktig friluftslivsområde i

2014 da det er et fjærområde som blir brukt mye av barnehage, skole og lokalbefolkning (Naturbasekart).

Videre forteller forslagstiller at: «*Tiltakets nærhet til fjæra og flott natur i sørlig del av Kabelvåg byr på tilstrekkelig tilgang til grøntareal som kan erstatte felles uteoppholdsareal på tomte.*» Dette erstatter ikke kravene fra Kommunedelplanen for Kabelvåg om Minste uteoppholdsarealer (MUA). Når det gjelder lekearealer er tiltaket omtrent 150m fra nærmeste mindre lekeplass, omtrent 250m fra nærmeste fotballbane og 550m fra nærmeste større lekeplass. Videre er det grønnstruktur som brukes som turområde hele året bare 60m fra tiltaket.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommen. På andre siden av Sorenskriversgata er det et kulturminne fra en bosetning/aktivitetsområde – Gårdshaug (Askeladden).

Omtrent 150m fra eiendommen har man Kabelvåg parken som er et kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (Askeladden).

«Planområdet ligger ikke innenfor utvalgte kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi i fylkeskommunens kulturminneregistrering «Kulturminneplan for Lofoten» og Riksantikvarens NBI-register. Det ligger imidlertid nært slike utvalgte områder, og Smedvikaområdet som helhet har også kulturhistoriske kvaliteter. Fylkeskommunen er derfor enig i at god tilpasning til eksisterende bebyggelse og omgivelser bør vektlegges i byggeprosjektet det skal tilrettelegges for.» (Fylkeskommunen)

Naturfare, PBL § 28-1, TEK 17 kapittel 7

Stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning påvirker eiendommen sterkt. Tiltaket skjer innenfor faresone – flom og det er gjort en vurdering av Multiconsult der sikkerhetsklassen vurderes å være F2. Analysen av vannstand og bølgepåkjenning av Multiconsult konkluderer med at en beredskap bestående av beskyttende plater med høyde 1m og tykkelse 20mm som ved varslet ekstremvær kan fastmonteres foran vinduer i tiltakets underetasje vurderes å gi tiltaket påkrevd sikkerhet mot naturfare ved stormflo, framskrevet havnivåstigning, samtidig bølgepåvirkning iht. TEK17 7.2.

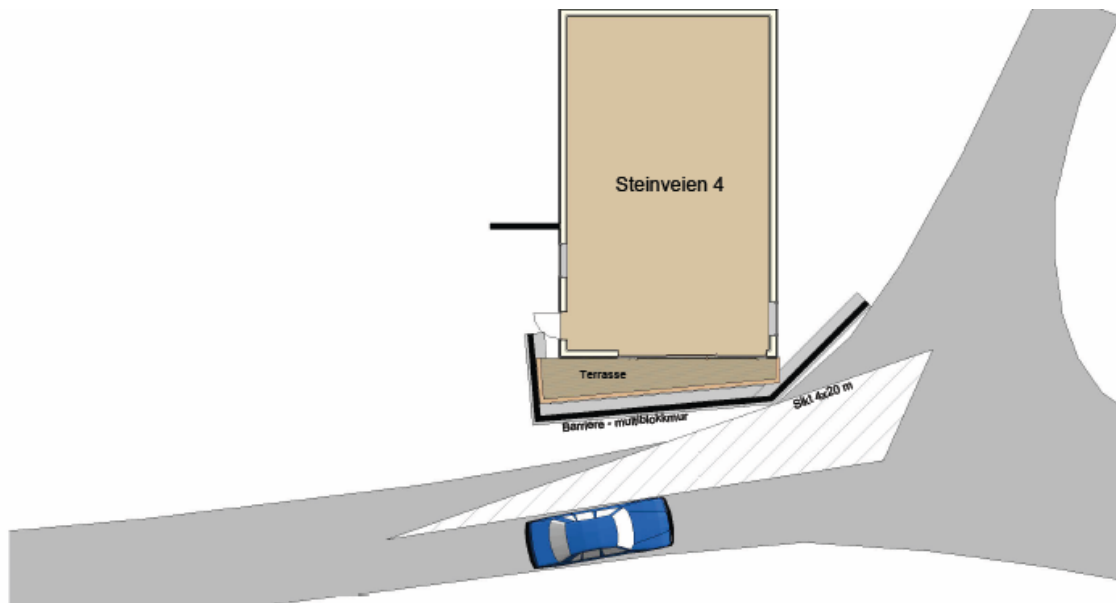
Fagavdelingen i kommunen er uenige med Multiconsult i at beskyttende plater som ved ekstremvær kan fastmonteres foran vinduer er nok for å gi tiltaket tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ved stormflo, framskrevet havnivåstigning og samtidig bølgepåvirkning. Fagavdelingen mener at en slik beredskap må være permanent da det ikke kan forsikres at personene som bor i boligen alltid har mulighet til, kunnskap om og tid til å fastmontere slike plater før et eventuelt ekstremvær, TEK 17 § 7-2. Etter gjeldende regelverk skal kravene til sikkerhet oppfylles ved sikker plassering, dimensjonering eller ved permanente sikringstiltak. Såkalte organisatoriske sikringstiltak oppfyller ikke kravene til sikkerhet. Planlagt bebyggelse vurderes derfor ikke å være tilstrekkelig sikret mot naturfare, pbl § 28-1.

Videre ser fagavdelingen på parkeringsarealet på østsiden av tiltaket som problematisk – som kan ses i rapporten til Multiconsult. Man ser her at bygget vil, 5 meter over Normalnull 2000, oppleve opp mot 3 liter/sekund/løpemeter der det er asfaltert parkeringsareal i forkant og at bygget vil oppleve bare 0,6 l/s/m på samme høyde der det er steinmur i forkant av bygget.

Fagavdelingen anbefaler at det etableres sikring mot flom og stormflo, som ikke overskrider

største årlige sannsynlighet for F2 – 1/200, TEK17 § 7-2.

Rett før 1.gangsbehandling har forslagstiller sendt inn ny tegning, se bilde under. Tegning viser mur/barriere. Den er ment å sikre bygget, men mangler en fagkyndig vurdering som er tilfredsstillende ift. TEK17 § 7-2.



Snøskred, jord- og flomskred og kvikkleire er ikke relevant.

Teknisk infrastruktur – veg, vann/avløp, brann, renovasjon, el-forsyning

Vann- og avløp – Ledning i Steinveien. Avstand til kommunal vann-/avløpsledning skal være minimum 5 meter. Mur og gjerde er nærmere enn minimumsgrensen og har en avstand fra ledning litt over 4 meter til kommunal vann-/avløpsledning.

Strøm – Bygningen er tilknyttet Vågan kommunes ledningsnett.

Renovasjon – Renovasjon med avfallsbeholdere foreslås plassert under utetrappa mot vest med tilgjengelighet fra Sorenskrivergata.

Trafikk

Adkomst – Planforslaget viser adkomst til prosjektet direkte i kommunal vei i Steinveien til en parkeringsplass og direkte fra kommunal vei i Sorenskrivergata til de fire resterende parkeringsplassene.

Parkering – Planforslaget legger opp til tre leiligheter og bruksareal på omtrent 160 m². Videre er det lagt opp til 5 parkeringsplasser der to er i garasje og tre er uten garasje.

Fagavdelingen mener at krav til parkering er oppfylt ved 2 parkeringsplasser i garasje og 1 parkeringsplass på bakkeplan.

Steinveien er en skolevei og det har blitt gjort en vurdering av konsekvenser for barn og unge som ferdes langs veien. Denne vurderingen konkluderer med at: «Tiltaket ikke vil komme i konflikt med veien eller barn- og unges ferdsel langs skoleveien. Tiltaket med 3 nye

boenheter vil ikke føre til negative konsekvenser for barn og unge som ferdes langs veien. Av 5 parkeringsplasser på eiendommen har kun 1 innkjørsel fra Steinveien – de andre 4 har innkjørsel fra Sørenskrivergata.»

Byggeskikk, arkitektur

Byggets maks gesimshøyde på 13,75m er mer enn 50% høyere enn maks tillatt gesimshøyde for boliger i Kommunedelplanen for Kabelvåg, som er satt til 8 meter.

Utnyttelsesgraden på 60% BYA er høyere enn maksimalt tillat bebygd areal som er satt i Kommunedelplanen for Kabelvåg som er satt til 40% av tomtearealet. Tiltakets størrelse er større enn de fleste andre byggene i Smedvika. Bygget med tre etasjer er også høyere enn de fleste andre boliger i området. Forslagstiller mener at: *«Bygget har forholdsvis lite fotavtrykk og volum, og i kombinasjon med øvrig bebyggelse i området med ulik form og uttrykk framstår ikke dette bygget som spesielt dominerende.»* Vår vurdering er at byggets fotavtrykk ikke er spesielt dominerende samt at bygget ikke framstår spesielt dominerende fra sørvest, men ifra nordvest er det nokså dominerende da det fra denne vinkelen ikke er skjult av trær som gjør at man ser byggets høyde, volum og utforming som ikke er tilpasset tilstrekkelig til omgivelsene.

Statsforvalteren har i et høringsbrev fra 02.07.19 omtalt tiltaket slik: *«Utbyggers illustrasjon av byggeprosjektet på gnr 12 bnr 107 viser et bygg som etter vår vurdering ikke tar tilstrekkelig hensyn til omgivelsene med hensyn til volum og utforming. Bruddet med den eksisterende bebyggelsens skala vil også bli betydelig større når det ses i sammenheng med planlagt utbygging på gnr 12 bnr 210.»*

Fylkeskommunen har i et høringsbrev fra 14.09.2018 omtalt tiltaket slik: *«... Det ligger imidlertid nært slike utvalgte områder, og Smedvikaområdet som helhet har også kulturhistoriske kvaliteter. Fylkeskommunen er derfor enig i at god tilpasning til eksisterende bebyggelse og omgivelser bør vektlegges i byggeprosjektet det skal tilrettelegges for.*

Utbyggers illustrasjon av byggeprosjekt på gnr 12 bnr 107 viser et bygg som etter vår vurdering ikke tar tilstrekkelig hensyn til omgivelsene med hensyn til volum og utforming. Bruddet med den eksisterende bebyggelsens skala vil også bli betydelig større når det ses i sammenheng med planlagt utbygging på gnr 12 bnr 210.»

Vannforskriften § 12

For å unngå forringelse av tilstanden i vannet i Smedvika må avfallsbeholderne under utetrappa mot vest flyttes høyere i terrenget ved varslet ekstremvær. Dette for å unngå forsøpling av vannet i Smedvika.

Konsekvensutredning – forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, vedlegg I og II

Planforslaget er vurdert opp mot §§ 6 – 8 og § 10, vedlegg I og vedlegg II, i forskrift om konsekvensutredning. Det skal ses hen til om en plan kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn, avhengig av lokalitet og dens omgivelser. Planforslaget faller inn under tiltak nevnt i vedlegg I punkt 25. Videre må det da ses til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Ved en gjennomgang av paragrafen kan vi ikke se at tiltaket omfattes av kriteriene som nevnes, og dermed vurderes tiltaket ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Samlet vurdering

Planforslaget er utfordrende fordi det legger til rette for et stort bygg på et lite areal på 310 m² med høy utnyttingsgrad på ca. 160 m² BRA og 160 m² BYA. Utformingen av planlagt bygg avsetter lite areal til nødvendig uteareal som adkomst, bil- og gangadkomst, renovasjon og uteoppholdsareal.

Planforslaget ivaretar ikke intensjon om byggeskikk og arkitektur – ref. Statsforvalteren 02.07.19 og Nordland Fylkeskommune 14.09.2018, da det har mye større høyde og volum, samt en svært annerledes utforming. Det er presedens for lignende byggeskikk i området etter vedtaket i Steinveien 6.

Videre er fagavdelingen av den oppfatning at en beredskap bestående av beskyttende plater med høyde 1 m og tykkelse 20 mm som ved varslet ekstremvær kan fastmonteres foran vinduer i tiltakets underetasje er nok til å gi tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ved stormflo, framskrevet havnivåstigning og samtidig bølgepågang. Fagavdelingen mener at en slik beredskap må være permanent da det ikke kan forsikres at personene som bor i boligen alltid har mulighet til, kunnskap om og tid til å fastmontere slike plater før et eventuelt ekstremvær. Utgangspunktet er at kravene i TEK17 skal oppfylles uavhengig av organisatoriske tiltak. TEK17 er bygget på et grunnleggende prinsipp om at organisatoriske tiltak ikke kan kompensere og bidra til å oppfylle forskriftens krav.

Planlagt bebyggelse vurderes ikke å være tilstrekkelig sikret mot naturfare, pbl § 28-1.

På grunn av foreslått høy utnyttingsgrad, byggehøyde, utforming og påvirkning av naturfare er fagavdelingen i tvil om bygget er tilpasset bygningsmiljøet i Smedvika, men det er presedens for høy utnyttingsgrad og byggehøyde etter vedtaket i Steinveien 6.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Stefanie Schramm
Fagleder plan/landbruk