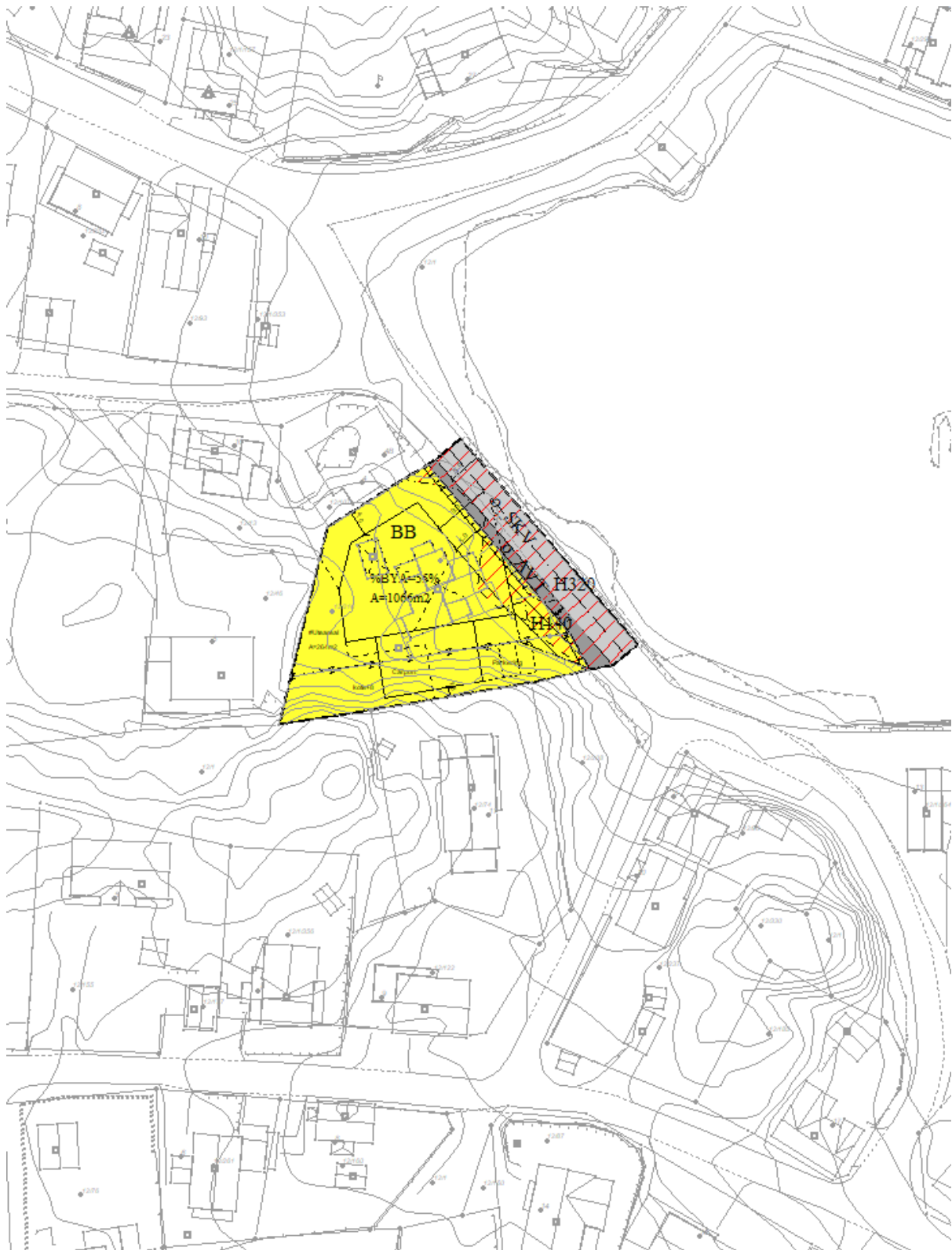


Planbeskrivelse Regulering eiendommen gbn 12/210, Steinvegen 6, Kabelvåg



Innhold

1. Bakgrunn	4
1.1. Plankonsulent, forslagsstiller	4
1.2. Hensikten med planen	4
1.3. Vesentlige utfordringer i planen	4
1.4. Tidligere vedtak i saken	4
1.5. Planprogram/Krav om konsekvensvurdering	4
2. Planstatus og rammebetingelser	4
2.1. Overordnede planer	4
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	5
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
3.1. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	6
3.2. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	6
3.3. Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse	7
3.4. Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi	9
3.5. Kulturminner og kulturmiljø	10
3.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	10
3.7. Trafikkforhold	10
3.8. Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning	11
3.9. Universell tilgjengelighet	11
3.10. Teknisk infrastruktur	11
3.11. Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare	12
3.12. Støyforhold	12
3.13. Luftforurensning	12
3.14. Risiko- og sårbarhet	12
3.15. Næring	12
4. Beskrivelse av planforslaget	12
4.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål	12
4.2. Bebyggelsens plassering og utforming	13
4.3. Bebyggelsens høyde	14
4.4. Grad av utnytting	14
4.5. Antall boliger, leilighetsfordeling	15
4.6. Bomiljø/bokvalitet	15
4.7. Parkering	15
4.8. Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)	16
4.9. Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet	16

4.10.	Kulturminner.....	20
4.11.	Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett.....	20
4.12.	Plan for avfallsløsning	20
5.	Virkninger av planforslaget.....	20
5.1.	Overordnet plan	20
5.2.	Landskap.....	20
5.3.	Stedets karakter	20
5.4.	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom.....	20
5.5.	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	21
5.6.	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	21
5.7.	Uteområder	21
5.8.	Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud	21
5.9.	Barns interesser, RPR for barn og planlegging	21
5.10.	Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet.....	21
5.11.	Universell utforming.....	21
5.12.	Energibehov, energiforbruk	21
5.13.	ROS – Risiko og sårbarhets-analyse.....	22
5.14.	Teknisk infrastruktur.....	22
5.15.	Konsekvenser for klima og det ytre miljø	23

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 tre etasjer med tilhørende parkering samt felles uteoppholdsareal.

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" bygningen slik at alle boenheter får en optimal utforming med hensyn til planløsning, sol og utsikt.

Hovedutfordring i planen er å få realisert et relativt stort leilighetsbygg i forhold til eiendommen, med utfordringer knyttet til utearealer inkludert minste uteoppholdsareal, adkomst, parkering og renovasjon, samt byggets utforming som tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø og landskap i Smedvika.

Planområdets beliggenhet nær sjø krever tilpasning til havnivåstiging og stormflo.

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

Planen vurderes å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning § 6 med tilhørende vedlegg I eller § 8 med vedlegg II. Planen skal ikke ha konsekvensutredning med planprogram eller melding.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Overordnede planer

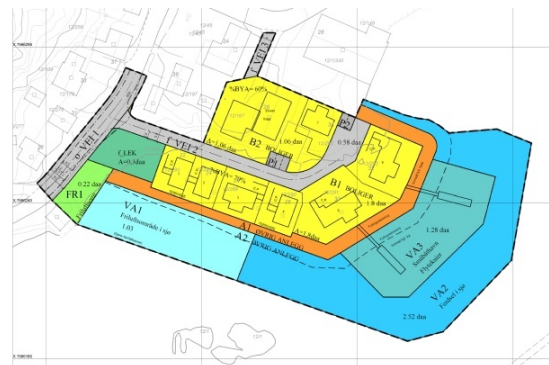
Kommunedelplan for Kabelvåg, vedtatt 22.11.2021, gjelder for området og gir føringer for arbeidet med reguleringsplanen. Eiendommen 12/210 er avsatt til boligformål.

Følgende planer er opphevet:
Kommunedelplan for Kabelvåg av 11.05.1993,
Deler av Nakken, Kabelvåg planid 5,
Kabelvåg sentrum, planid 46,
Smedvika, planid 78.



2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Tollefneset - planid 188A, vedtatt 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.

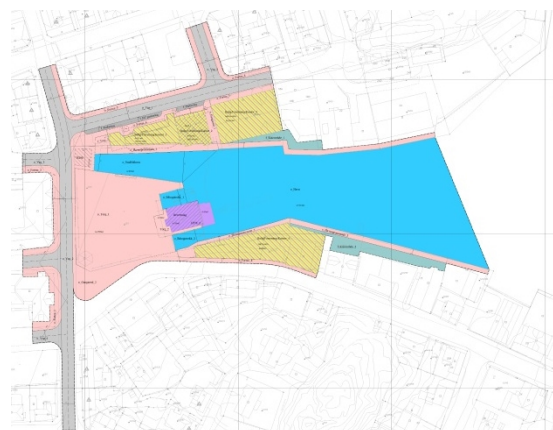


Utsnitt av reguleringsplan Tollefneset

Kabelvåg Torg - planid 245, vedtatt 20.12.2016.



Illustrasjon Cannigen brygge Vindveggen arkitekter



Utsnitt av reguleringsplan Kabelvåg torg

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet omfattes av eiendommen 12/210 Steinvegen 6, samt tilleggsareal på ca. 311 m² som skal kjøpes av Vågan kommune jfr. vedtak FS-128/21, med tilstøtende trafikkareal nedenfor. Det vises til takst utført av Lofoten takst ved Anstein Rune Paulsen.

Planområdet ligger i Smedvika, Kabelvåg, og omfatter eiendommen gbn 12/210 og deler av kommunal friområde på gbn 12/1. planområdet har et areal på ca. 1 000 m². Området ligger nært sjø og havneområde i Smedvika. Avstand til sentrum og torget med ulike sentrumsfunksjoner er i gåavstand på ca. 300 meter.

Bygningsmiljøet i Smedvika består i hovedsak av småhusbebyggelse/eneboliger, mindre verksted- og lagerbygg, rorbuer ved moloen.

3.2. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen gbn 12/210 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 for å realisere foreslått leilighetsbygg med opptil 7 leiligheter.

Eiendommene gbn 12/107, gbn 12/13, gbn 12/46 og gbn 12/74 er boligtomter.

På sørsiden av eiendommen gbn 12/210, mot gbn 12/74 ligger det en del av kommunalt friområde på gbn 12/1.

Tiltakshaver har søkt om kjøp av området som ligger mellom gbn 12/210 og gbn 12/74. Den omsøkte eiendommens topografi og arealets beskaffenhet mener vi ikke er egnet til bruk som offentlig friområde. Omsøkt kjøp ble behandlet av Vågan kommunes formannskap, under forutsetning av de reguleringsmessige forhold er i orden vedtak FS-128/21.





Som bildene illustrerer er den kommunale tomta ikke egnet til friområde, området ønskes kjøpt til uteoppholdsareal til planlagt leilighetsbygg.

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 Tollefneset.

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

Planlagt leilighetsbygg ligger i Smedvika. Smedvika er i hovedsak bebygd med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i 1 og 2 etasjer. Eiendommen 12/107 som grenser direkte til planområdet er bebygd med 3-etasjers leilighetsbygg som inneholder 3 leiligheter. Annen bebyggelse i Smedvika er mindre lager- og verkstedbygg. Bebyggelsen er i hovedsak trehus oppført med saltak.

Planområdet ligger mellom to interessante steder. Disse er vist med hensynssone i kommunedelplan Kabelvåg - Kabelvåg sentrum (H570-7) og Vikabakken (H570-9)

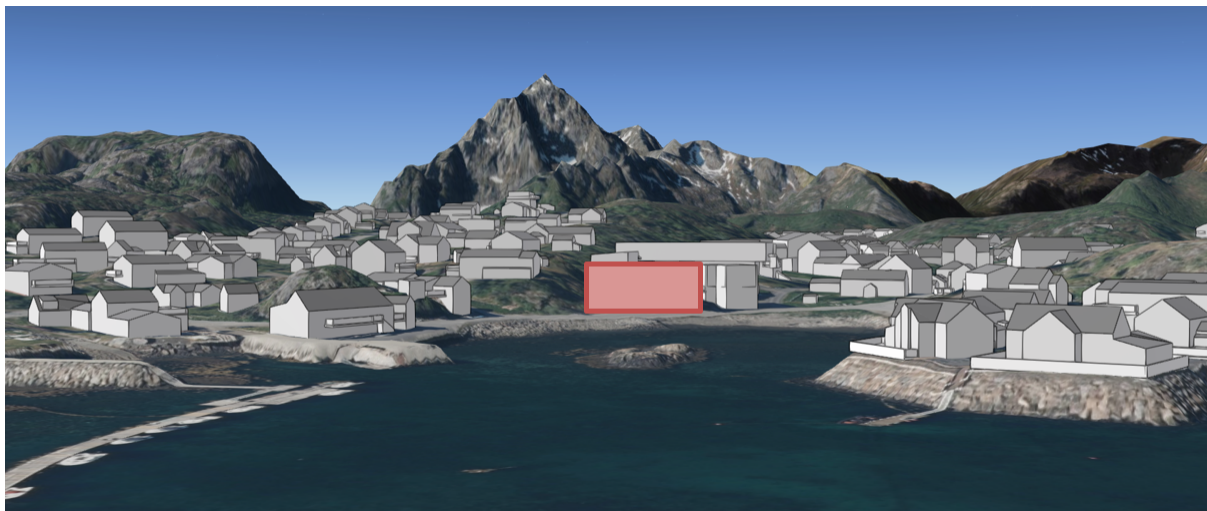
Bebyggelsen i sentrum, spesielt knyttet til Storgata er preget av sammenhengende kvartaler med bygårder i 2 etasjer med saltak. Nyere bebyggelse som er oppført som følge av større branner har videreført den eksisterende bygningstypologien og blitt tilpasset gjeldene bebyggelse. Det har sikret sentrumsområdet egenart og begrenset endringstempoet i Kabelvåg. Det bør tilstrebes bruk av varme og naturlige materialer. Metallplater bør derfor ikke tillates som fasadekledning. Det bør stilles krav om fargebruk som sikrer en variasjon og

rikdom i bybildet, med historiske farger i ulike variasjoner. Balkonger og verandaer bør integreres på en helhetlig måte, hvor det blir tatt hensyn til eksisterende og tilgrensende bebyggelsesstruktur. Store utkragninger bør derfor unngås. Kommunedelplan Kabelvåg side 75.

Området i Vikabakken har en sammenhengende eldre bebyggelse hvor flere av bygningene ble oppført som arbeiderboliger for Havnevesenet. Karakteren til bygningsmiljøet bør bli ivaretatt og bebyggelse bør ikke tillates revet. Volum, form og karakter til eksisterende bebyggelse bør bli hensyntatt ved nybygg, tilbygg eller påbygg. Endringer av bebyggelsen bør ivareta historisk lesbarhet. Ved sjøen tillates ikke større utfyllinger som vil forringe de kulturhistoriske verdiene. Siktlinjer og visuell kontakt mot havet må ivaretas og styrkes, kommunedelplan Kabelvåg side 76.

I det nyere boligfeltet i Ursvika i den sørlige enden av Kabelvåg ble det oppført moderne tidstypiske eneboliger.

Smedvika - Sentrumsområdet ligger tett på havet, men likevel er det ingen naturlige steder å kunne bade grunnet manglende tilrettelegging. For å gi tilgang og bruk av havet til bading og lek i hverdagen bør det etableres en badeplass i sentrum, slik at man ikke trenger å bruke bil for å dra til stranda. Derfor legger kommunedelplanen til rette for at Smedvika blir en offentlig badeplass midt i Kabelvåg sentrum. Området ligger egnet til mellom torget og moloen og nært det utvidede leke- og rekreasjonsområdet ved Fengselsparken. En badeplass i Smedvika med strand, brygge og badstue, hvor alle kan bade både ved flo og fjære, vil kunne brukes hele året og skape et samlingssted for hele befolkningen. For å holde på sand og sjøvann etableres en betongterskel lengre ut i fjæresonen. I tillegg kan det etableres en pir ut til skjærene med kunstverket. Det gamle båtoppsettet ved Steinveien bevares som en del av historiefortellingen til området, samtidig som veien bør rustes opp med fortau og bølge/flomsikring. Smedvika kan på denne måte bli en unik tidevannspark og badeplass i Lofoten.



Figur 1 - Nordlandatlas 3D, planlagt bygg vist med rød rektangel



Figur 2 - Smedvika sett fra Steinvegen

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

Smedvika er kartlagt som en del av landskapstype kystslettelandskap «Kabelvåg», prosjekt Landskapstyper i Nordland 2011. Landskapstypen omfatter også kystlinjen på fastland og øyer. Landskapstypen er preget av omfattende bebyggelse og infrastruktur. Typen har verdi 4, dvs. god og typisk utforming av landskapstypen, sjelden i regional sammenheng.





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.

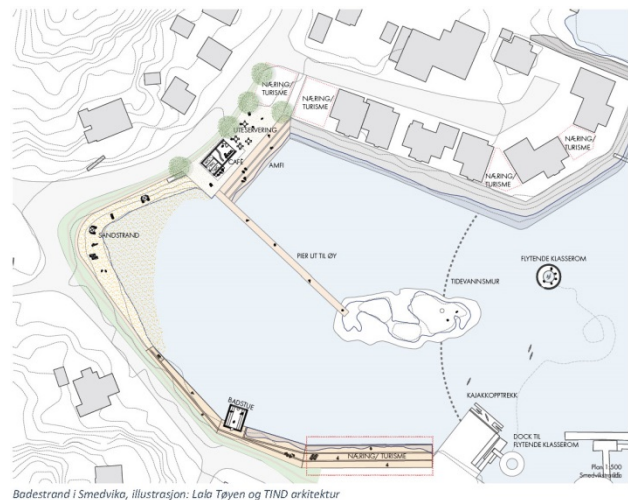
Planområdet ligger mellom to interessante steder. Disse er vist med hensynsone i kommune-delplan Kabelvåg - Kabelvåg sentrum (H570-7) og Vikabakken (H570-9), punkt 3.3. Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse.

3.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Fjæra er i bruk sommerstid.

I kommunedelplanen Kabelvåg er Smedvika foreslått tilrettelagt som offentlig badeplass.

Bygningene i forbindelse med badeplassen er illustrert med et modernistisk formspråk som tilsvarer det foreslåtte nybygget i Steinvegen 6 og det eksisterende bygget på hjørnetomta mellom Steinvegen og Sorenskrivergata.



Badestrand i Smedvika, illustrasjon: Lala Tøyen og TIND arkitektur

3.7. Trafikkforhold

Det er lite gjennomgangstrafikk i Steinvegen.

Uteoppholdsareal ligger i bakkant av bygningen skjermet fra kjøretrafikk.

Adkomst til planområdet skjer via Steinvegen. Steinvegen er kommunal veg. Asfaltert bredde er mellom 4 og 6 meter. Det er ikke opparbeidet fortau. Vegen kan klassifiseres som samleveg, med trafikk til boligområder, tur- og utfartsområde ved moloen og reiselivs- og verkstedbedrifter i Smedvika.

Vegen ligger forholdsvis lavt i terrenget på kote 3 og er dermed sårbar i forhold til havnivåstigning og stormflo.

Planlagt leilighetsbygg vil ikke forandre trafikkbildet i vesentlig grad. Samtidig må trafikksikkerhetstiltak vurderes. Relevant er bedre belysning og fartsdempende tiltak.

3.8. Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Ny Kabel barne- og ungdomsskole skole og barnehage befinner seg i ca. 1,5 km avstand i Ungdomsskoleveien.

3.9. Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger i gangavstand til Kabelvåg sentrum med forskjellige funksjoner – butikker, restaurant, skole, barnehage o.a.

Planområdet har gode forutsetninger for å være universell utformet. Tomta er forholdsvis flat. Utfordring er planlagt nivåforskjell fra kommunal veg til tomte.

Bygningen vil være fullstendig rullestoltilgjengelig (også samtlige birom). Løfteplattform sikrer adgang for rullestol til samtlige etasjer og muliggjør trinnfri adkomst til utearealet på vestsiden av bygningen. Boligen L1 i den søndre enden av bygningen har en bred trapp som kan utstyres med trappeheis dersom det skulle vise seg å være nødvendig.

Adkomst til bygning vil ikke være universell utformet og avviker fra bestemmelsene i TEK17 kapittel 8.6. Det er stigningsforhold fra veien og opp til inngangen og bygningens gangadkomst som ikke er utformet i henhold til TEK17.

Stigningsforhold på 1:15 på gangatkomst gir de beste forholdene for de fleste. Dette forholdet vil være gunstig for personer med barnevogn og nødvendig for de fleste personer med manuell rullestol.

Kravet til fri bredde på gangatkomst er basert på at to rullestoler skal kunne møte hverandre. Bredden kan reduseres til 1,4 meter når gangatkomst til bygning eller gangvei i uteoppholdsareal er inntil 5 meter. To personer i rullestol har da ikke nok plass til å passere hverandre, men må vente på tur.

Fri bredde på lengre gangatkomster og gangveier kan også reduseres til 1,4 meter over flere kortere strekninger på inntil 5 meter dersom dette er hensiktsmessig.

Hovedinngangen er foreslått til gangadkomst og parkering samtidig. Denne løsningen fører til at bredde på gangadkomst er bare 1 meter, forutsatt parkeringsplassene har en vanlig bredde på 2,5 meter. Dersom parkeringsplassene utformes med bredde på 4,5 meter, som er krav til HC-parkering, er det ikke plass til gangadkomst. Sideinngangen oppfyller heller ikke kraven til universell utforming og Tek17 kapittel 8.6.

Bygget vil dermed ikke være universell tilgjengelig. Krave i TEK17 kapittel 8.5 eller 8.6 vil ikke være oppfylt.

3.10. Teknisk infrastruktur

Eiendommen kan, ifølge 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" eller varmepumpe med bergvarme som kilde. Oppvarming ved hjelp av vannbåren golvvarme.

I henhold til kommunedelplan Kabelvåg § 6.3 tillates det ikke bygninger eller konstruksjoner oppført nærmere enn 5 meter langs offentlig vann- og avløpsanlegg. Avstandskravet kan reduseres for mindre tiltak dersom det ikke medfører ulemper for det offentlige vann- og avløpsanlegget. Det er lagt inn en byggegrense fra offentlig veg Steinvegen for å sikre tilgang til vann- og avløpsnett.

3.11. Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Eiendommen ligger under marin grense, men på fast fjell. Det er lite sannsynlig at det forekommer løsmasser med leire. Grunnforholdene er stabile med fjell helt opp i dagen.

Det er ikke noen eksterne ledninger som krysser eiendommen.

3.12. Støyforhold

Det finnes ikke noen nevneverdige støykilder i området.

3.13. Luftforurensning

Det finnes ikke noen nevneverdige luftforurensning i området.

3.14. Risiko- og sårbarhet

Det vises til vedlagte ROS-analyse, utarbeidet av Vågan kommune v/plan- og bygningsavdelingen, notat havnivå og notat "Vannstand og bølger Smedvika" utarbeidet av Multiconsult Tromsø, samt notat "Framtidig havnivå".

I henhold til kommunedelplan Kabelvåg §7.3 skal nye bygg og anleggstiltak som er flomutsatt plasseres på minimum kote 4 (NN 2000) og eksisterende bygningsdeler som ligger lavere enn kote 4 må kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning. Planområdet ligger innfor faresone flom. Det skal foreligge 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 før det gis tillatelse til større tiltak. Det vises til notat havnivå og notat "Vannstand og bølger Smedvika" utarbeidet av Multiconsult.

Underetasjen er planlagt på kote + 4.500. Det er planlagt bølgevegg til kote 4,8 (NN2000), samt drenering. Bygget vil være utsatt overskylling over grenseverdier og skal dermed konstrueres slik at det tåler sjøvann.

Se også pkt. 5.14 ROS med tilhørende illustrasjon., samt "Notat framtidig havnivå", dat. 08.06.22.

3.15. Næring

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

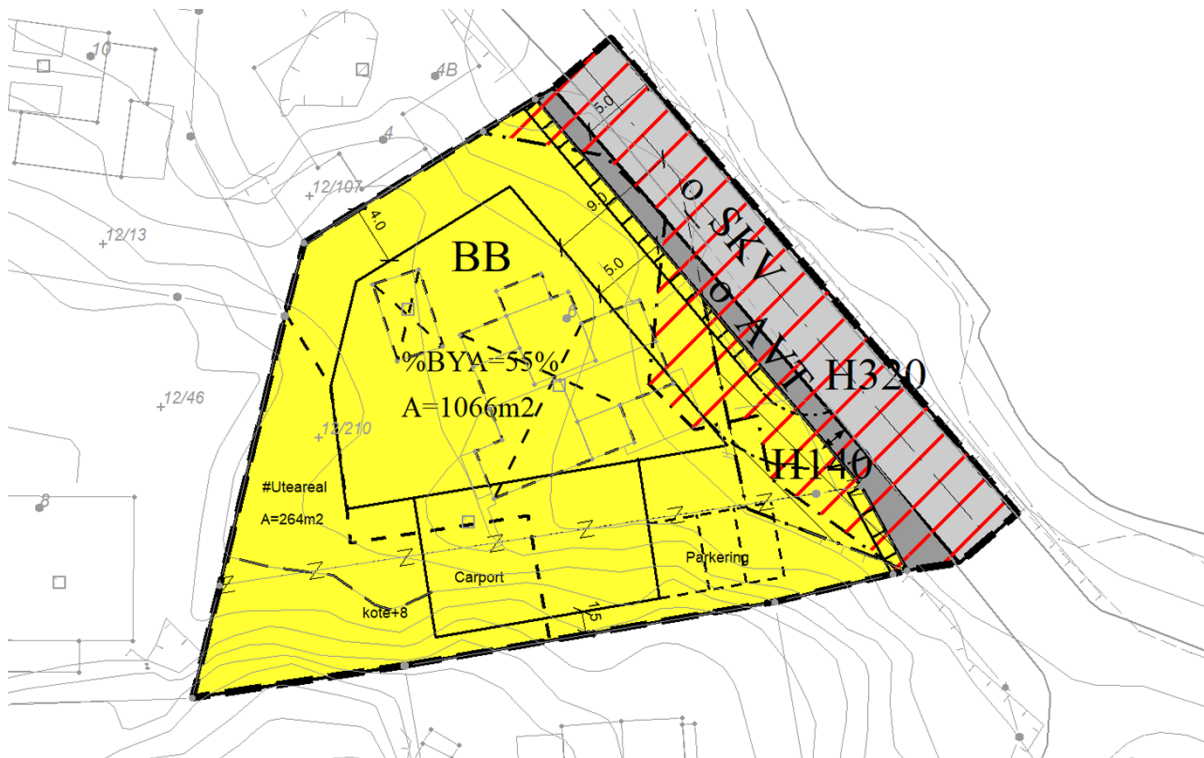
Etablering av flere leiligheter nært Kabelvåg sentrum vil kunne styrke næring, forretning og andre sentrumsfunksjoner i Kabelvåg.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål

- Boligbebyggelse/blokkbebyggelse BB, kode 1113
- Offentlig kjøreveg, o_SKV, kode 2011 (eksisterende vegareal Steinvegen)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, o_AVT, kode 2018
- Faresone, flomfare H320, kode 1223 - stormflo og bølgepågang

- Hensynssone, frisiktsone H140, kode 1226
- Bestemmelsesområde #Uteareal, kode 1235, Utforming ute- og lekeareal.

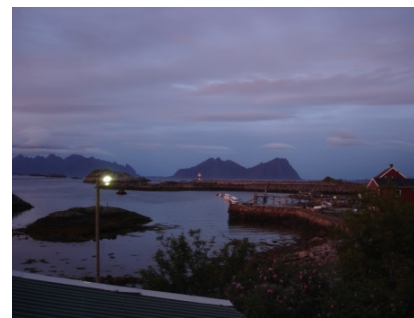


Figur 3 - Plankart, Vågan kommune V/plan- og bygningsavdelingen

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.



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.

Utfordring i planen er å få plassert et forholdsvis stort bygg på denne eiendommen og samtidig oppfylle krav til antall parkeringsplasser og uteoppholdsareal. Planforslaget slik det foreligger løser utfordringene delvis, men også på bekostning av bokvalitet og tilgjengelighet.

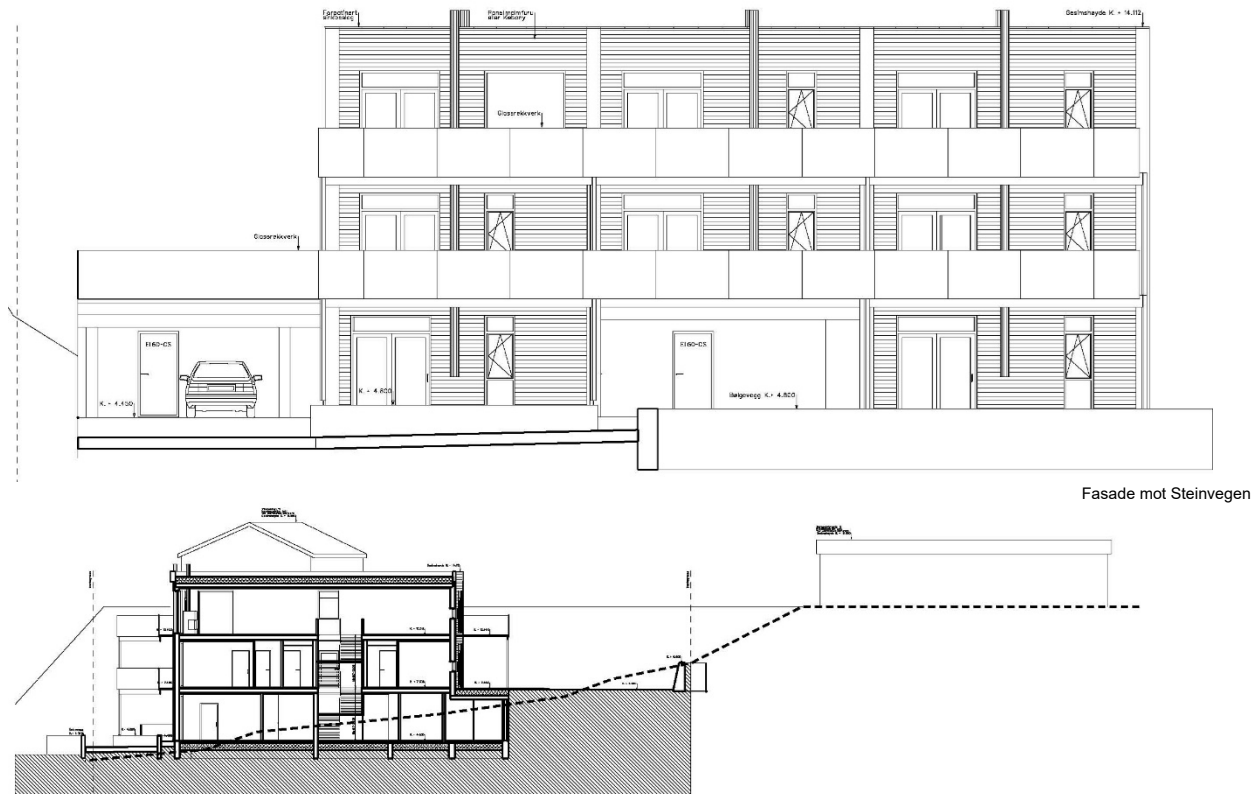
På grunn av prosjektet størrelse er det foreslått å omdisponere offentlig friområde til boligformål. Utvidelse av planområdet kan forbedre prosjektet, mtp uteoppholdsareal og parkering, men vil ikke løse utfordringen.

Planforslaget gir ingen føringer til utforming – materialbruk, farge, utforming av fasade. Volumen begrenses gjennom utnyttingsgrad 400 m2 BYA (fotavtrykk) og høyde 10 meter (3 etasjer).

4.3. Bebyggelsens høyde

Bygget er planlagt i 3 etasjer.

Maks. gesimshøyde settes til K. +14.500. **Lavest gulvnivå settes til kote 4.5 (NN2000).**



4.4. Grad av utnyttning.

Tomteareal: 1066 m² (inkl. tilleggsareal på 311 m² som kjøpes av Vågan kommune).

Bebygd areal: 408 m².

BYA: 408+ PP (2x18=36 m²) = 444 m² 444/1066 BYA = 42 %

BYA: 408+ PP (7x18=126 m²) = 534 m² 534/1066 BYA = 50 %

BRA boligareal: 548 m².

BRA boligformål 606 m².

Trafikkformål 130 m².

BYA settes til 50 %.

4.5. Antall boliger, leilighetsfordeling

Underetasje:

Bodarealer for samtlige leiligheter

Hybelleilighet H1: $41,9 + 6,4 = 48,3 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

Hybelleilighet H2: $50,9 + 6,7 = 57,6 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

1.etasje:

3-roms leilighet L2.1: $66,0 + 10,6 = 76,6 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

3-roms leilighet L2.2: $67,5 + 10,9 = 78,4 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

2.etasje:

3-roms leilighet L3.1: $72,0 + 11,9 = 83,9 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

3-roms leilighet L3.2: $69,2 + 11,8 = 81,0 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

Under-, 1.-, 2.etasje:

5-roms leilighet L1: $33,5 + 79,1 + 79,1 = 191,7 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

4.6. 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 mot 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.

Et sentralt moment når en diskuterer bokvalitet, og bakgrunnen for at vi i denne studien kombinerer arkitektfaglige og antropologiske perspektiver, er at kvalitet ikke bare handler om egenskaper ved objektet - i dette tilfellet boligene - men også om det som skjer i møtet mellom de fysiske omgivelsene og menneskene som bruker omgivelsene.

Viktige aspekter er bygget arkitektoniske utforming, samspill med omgivelsen, nærmiljøkvaliteter, tilgjengelighet o.a.

Uteareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomte skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål, PBL § 28-7.

Beliggenhet nært sentrum og tilgjengelige sentrumsfunksjoner, nærhet til parker og fjæra i Smedvika, gode solforhold er viktige forutsetninger som kan bidra til at prosjektet kan oppnå god bokvalitet.

Utfordring i planen er byggets størrelse og arkitektonisk utforming i forhold til omgivelsen, landskap og bygningsmiljø og med tanke på krav til areal og tilgjengelighet av uteareal/uteoppholdsareal.

4.7. Parkering

I henhold til kommunedelplan Kabelvåg § 22 stilles det følgende krav til parkering.

Leiligheter mindre enn 60 m² skal ha 1 parkeringsplass, leiligheter større enn 60 m² skal ha 2 plasser.

Planforslaget slik det foreligger åpner for 7 leiligheter, derav 2 leiligheter mindre enn 60 m² og 5 større enn 60 m². I henhold til kommunedelplan skal det etableres 12

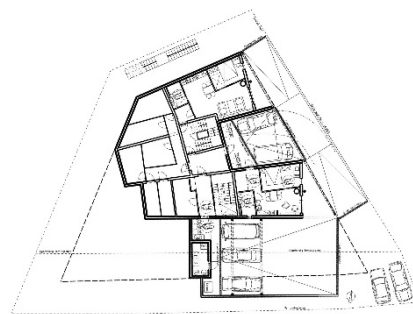
Planbeskrivelse Steinvegen 6, Kabelvåg Planid. 290 september 2022

15

parkeringsplasser. Planforslaget legger til rette for 7 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Leilighet	m ² BRA
Hybelleilighet 1	48,3
Hybelleilighet 2	57,6
Leilighet 1	33,5+79,1+79,1 = 191,7
Leilighet 2.1	76,6
Leilighet 2.2	78,4
Leilighet 3.1	83,9
Leilighet 3.2	81,0
Total	

Forslag	
Bil	Sykkel
1	1
1	1
1	2
1	1
1	1
1	1
1	1
7	8



5 overdekkede plasser 2 plasser på bakken.

Sykler i overdekkede stativ, plassert på bakveggene i carportene.

Resterende 5 parkeringsplasser skal løses på egen grunn eller i fellesanlegg / plass som er avsatt til formålet og innenfor angitte krav til avstand, dvs.300 meter avstand fra planområdet. Lokalisering er ikke avklart til nåværende tidspunkt.

I henhold til Kommunedelplan Kabelvåg etableres 12 plasser til sykkelparkering innfor planområdet.

4.8. Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

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

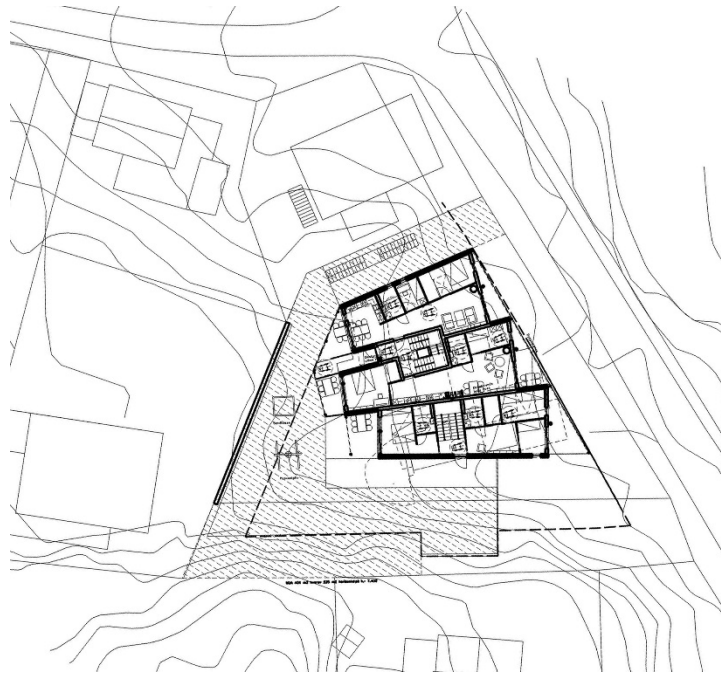
For oppvarming og varmtvann planlegges det en "luft til vann varmepumpe" eller varmepumpe med bergvarme som kilde. Oppvarming ved hjelp av vannbåren gulvvarme. Til renovasjon brukes avfallscontainer som plasseres i carporten.

4.9. Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet

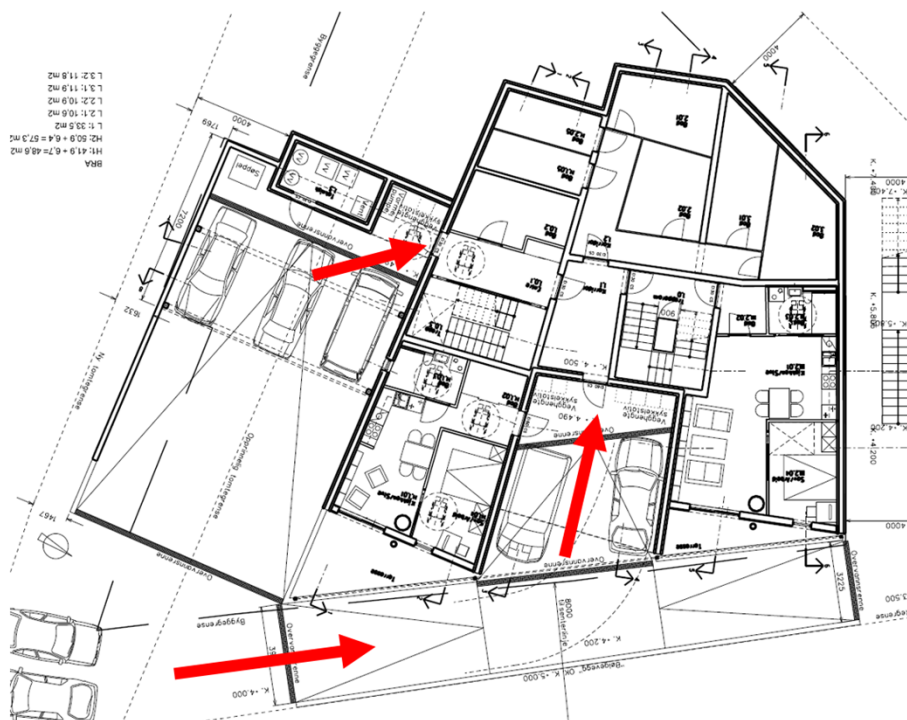
Planbeskrivelse Steinvegen 6, Kabelvåg Planid. 290 september 2022

16

I samtlige leiligheter er alle beboelsesrom, bad og kjellerboder rullestoltilgjengelig. Fellestrapperommet er utrustet med Løfteplattform for rullestol. På 1. etasjes nivå er det en direkte utgang til felles uteareal (skravert område). Leilighet L1 har en bred trapp som har plass til montering av trappeheis.



Foreslått leilighetsbygg slik som skissert vil ikke være universell utformet. Leilighetene kan muligens utformet etter prinsippene om universell utforming, men adkomst og uteareal til prosjektet vil ikke være universell utformet og vil heller ikke være særlig tilrettelagt for eldre, slik planforslaget foreligger. Utfordring er byggets størrelse i forhold til tomte og dermed resulterende plassmangel. Parkering er derfor foreslått i samme areal der inngangspartiet skal være. Dette fører til at adkomst ikke er i henhold til TEK17 kapittel 8.5 og 8.6 som gjelder krav til gangadkomst, og universell utformet gangadkomst.



Figur 4 - Snitt første etasje, adkomst til bygget markert med pil

Adkomst til bygget og hovedinngangen er foreslått i midten av bygget med to parkeringsplasser i inngangspartiet. Inngangen har en bredde på ca. 6 meter.

Parkeringsplassene opptar et areal med ca. 5 meter bredde, dvs. 2,5 meter per plass. Dermed vil inngangen ha en bredde på bare 1 meter.

Gangatkomst til bygning med boenhet skal ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12.

Gangatkomster til bygning med krav om tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. Fri bredde kan være minimum 1,4 m på strekninger inntil 5,0 m. Gangatkomster skal ha en fri bredde minimum 1,8 m, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha fri bredde minimum 1,4 m. Kravet til fri bredde på gangatkomst er basert på at to rullestoler skal kunne møte hverandre. Bredden kan reduseres til 1,4 meter når gangatkomst til bygning eller gangvei i uteoppholdsareal er inntil 5 meter. To personer i rullestol har da ikke nok plass til å passere hverandre, men må vente på tur. Adkomst til bygget er dermed for smal.

Dersom planen ikke legger til rette for universell utforming vil leilighetene ikke være egnet som for eksempel eldreboliger eller for rullestolbrukere.

4.14 Uteoppholdsareal

Alle reguleringsplaner skal fastsette arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) hvor terreng brattere enn 1:5 ikke medregnes. Arealer avsatt skal ikke være smalere enn 6 meter. Arealer til lek skal opparbeides parallelt med boligutbygging. God og varig brukskvalitet i opparbeiding, vegetasjon, grøntstruktur og møblering skal fremgå av byggesøknad. For boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles uteoppholdsareal på 20 m²

pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m². Arealet skal opparbeides på egen grunn

Felles uteoppholdsareal for samtlige boliger på 406 m² hvorav 287 m² er flat og ligger på kote + 7.400 i "bakkant" av tomta hvor det finnes mest sol.

163 m² privat uteoppholdsareal på terrasser og balkonger på vest- og østsiden av bygget. Gangatkomst på nordsiden av bygget, samt rullestoltilgjengelig adkomst fra trapperommet på første etasjes nivå.

I det sørvestlige hjørnet av fellesarealet er det avsatt 132 m² til lek. 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.

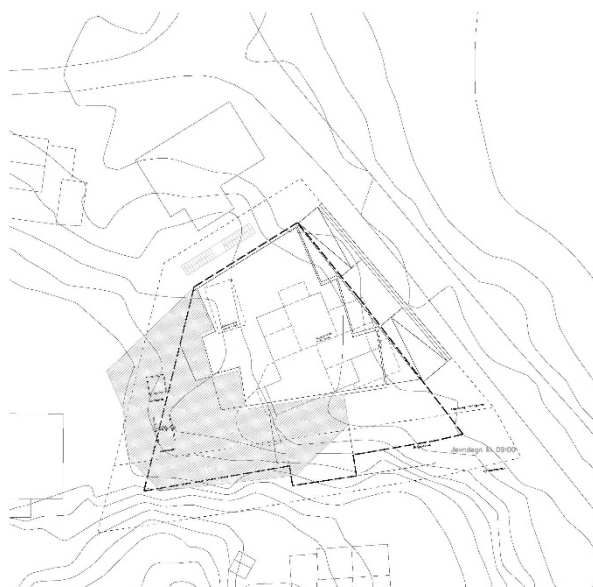
Utomhus arealet skal være opparbeidet før ferdigattest kan utstedes.

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.

Skyggediagrammer

Planbeskrivelse Steinvegen 6, Kabelvåg Planid. 290 september 2022

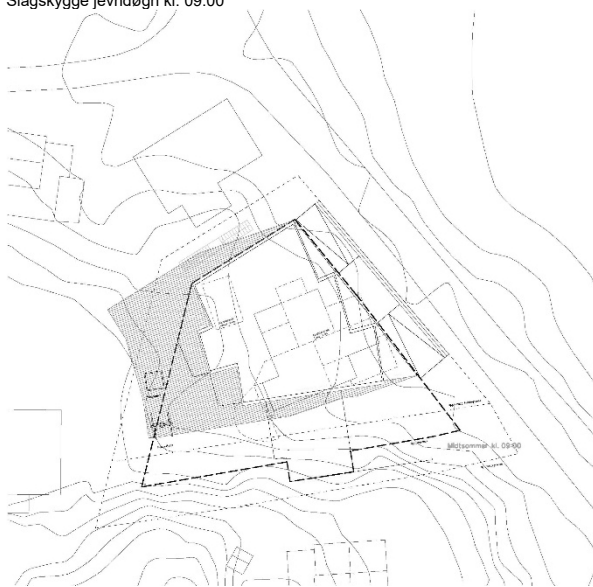
18



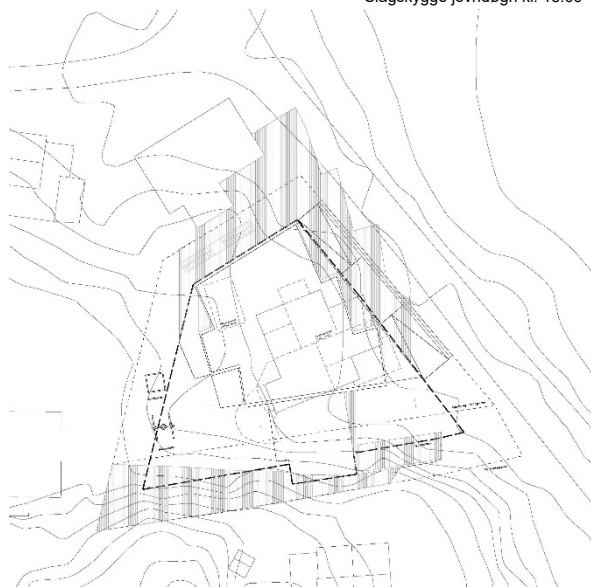
Slagskygge jevndøgn kl. 09:00



Slagskygge jevndøgn kl. 15:00



Slagskygge midtsommer kl. 09:00



Slagskygge midtsommer kl. 12:00



Slagskygge midtsommer kl. 18:00

Diagrammene viser at felles uteoppholdsarealet har veldig gode solforhold.

4.10. 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 NB!-register.

Planforslaget utfordrer generelle bestemmelser i PBL om utforming av bygg og det eksisterende bygningsmiljøet i Smedvika, med tanke på byggets utnyttingsgrad og høyde. Det er ikke gitt føringer til materialbruk, farge eller utforming av fasaden.

4.11. Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

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

4.12. Plan for avfallsøsning

Til renovasjon brukes avfallscontainer som plasseres i carport mot sør.

Areal for renovasjon er for lite for prosjektet og tilgang til søppelanlegget samt flytting av avfallskontainere er vanskelig.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1. Overordnet plan

Reguleringsformålet bolig er den samme som i "Kommunedelplan for Kabelvåg" behandlet i kommunestyret 22.11.2021.

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 Tollefneset.

Byggets utforming, volum og høyde utfordrer stedes bygningsmiljø som i hovedsak er preget av småhusbebyggelse med saltak.

5.4. Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrøm

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 NB!-register.

Planlagt bygg kan utfordre eksisterende bygningsmiljø i Smedvika. Planområdet ligger i nærheten til kulturmiljø *Kabelvåg sentrum* og *Vikabakken*. Bygget tar i liten grad hensyn til kulturmiljøet i disse områdene.

5.5. Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)

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

Det er ikke registrert naturverdier i området.

Det er funnet legepestrot i Smedvika. Legepestrot *Petasites hybridus* er en fremmet art med stort invasjonspotensiale, og høy økologisk effekt.

5.6. Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Tiltaket vil ikke ha innvirkning på bruken av Smedvika som rekreasjonssted (fjæra), se også pkt. 3.7.

Planforslaget legger opp til omdisponering av deler av offentlig friområde til boligformål.

5.7. Uteområder

Det vises til "pkt. 4.14 Uteoppholdsareal".

Utearealer

5.8. Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

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

Planforslaget vil ikke medføre vesentlig økning av trafikk i området. Adkomst fra kommunal veg utformes trafikksikker i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal.

5.9. Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Det vises til "pkt. 4.14 Uteoppholdsareal".

Uteoppholdsarealet med lekemuligheter ligger på vestsiden med utmerkede solforhold og godt beskyttet mot trafikk

Planforslaget legger opp til omdisponering av deler av offentlig friområde til boligformål. Gjennom utbyggingsavtale kan tilrettelegging av friområde og badeplass i Smedvika kompensere for tap av friområdet.

5.10. Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

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

Sosial infrastruktur er tilgjengelig og vil ikke ha konsekvenser for planlagt utbygging i Smedvika.

5.11. Universell utforming

Se pkt. 4.13

Planforslaget vil ikke kunne realiseres som universell tilgjengelig boligprosjekt.

5.12. 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 ivarettatt.

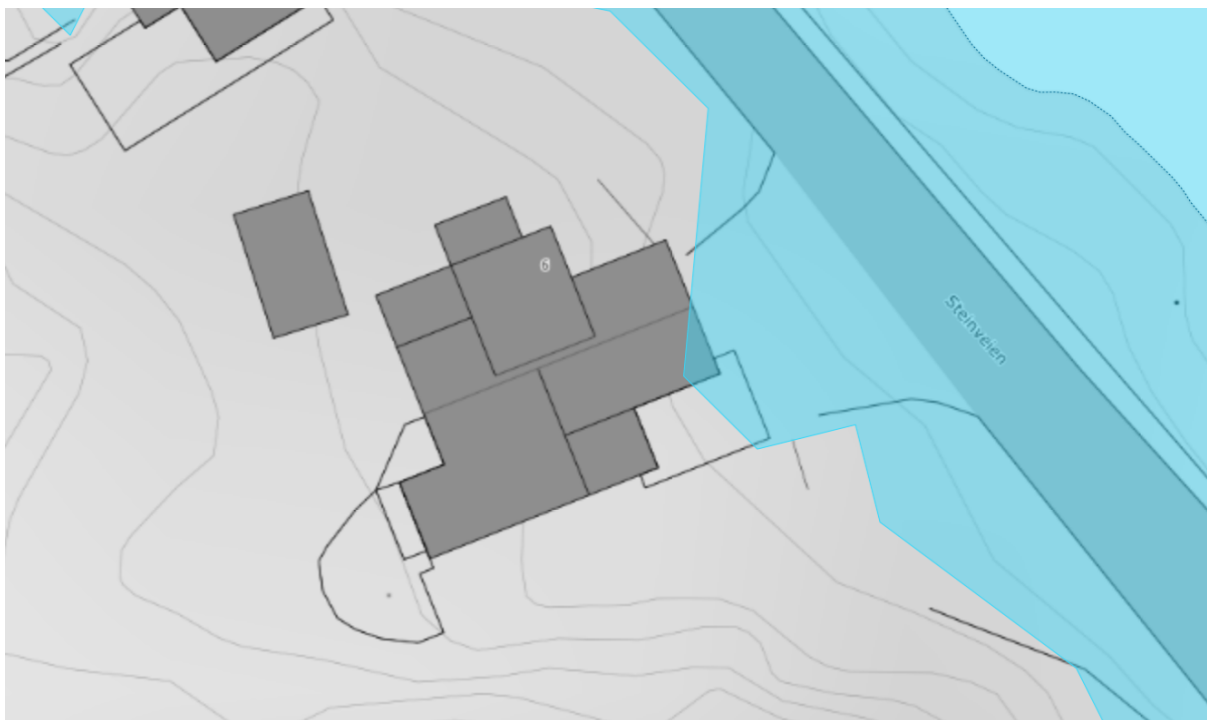
5.13. ROS – Risiko og sårbarhets-analyse

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 / notat framtidig havnivå).

For å takle overskylling for Steinvegen 6 oppføres det en "bølgevegg" med overkant k. + 4,800 langs tomtegrensen foran bygget.

I tillegg etableres det 6 overvannsrenner (markert rødt) i overgangene av rampene. Det reguleres en hensynssone etter §12-6 for flomfare som dekker formålene kjøreveg, annen veggrunn og **deler av boligformål** (rød skravur i reguleringskartet), i nedenfor stående illustrasjon blått.



Figur 5 - Kartverkets se havnivå

Det vises også til "ROS-analyse - havstigningsnivå" som er en del av den nye kommunedelplan. På side 9 er det som tiltak anført: *"Ny bebyggelse må plassere minimum 400 cm over NN2000"*. Det er planlagt med en kotehøyde k +.4500 for underetasjen. **Området vurderes utsatt for bølgepågang, slik at lavest gulvhøyde må tilpasses samt avbøtende tiltak gjennomføres.**

5.14. Teknisk infrastruktur

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

5.15. Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tiltaket har ikke noen konsekvenser for klima og ytre miljø.

Planforslaget legger til rette for leiligheter i gangavstand til sentrum i Kabelvåg.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram.

Planen omfattes av eiendommen 12/210 Steinvegen 6, samt tilleggsareal på ca. 311 m² som skal kjøpes av Vågan kommune jfr. vedtak FS-128/2

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."
Deretter startet en ny reguleringssak for eiendommen 12/210 Steinvegen 6.

Mai 2020 ble forslag til reguleringsplan for Steinvegen 6 annonsert og innsendt til Vågan kommune.

Revidert forslag innsendt august 2020.

Reviderte reguleringsbestemmelser innsendt oktober 2020.

Planutvalget fatter i møtet 09.11.2020 vedtak om å legge forslaget til offentlig ettersyn i 6 uker.

Reviderte reguleringsbestemmelser 25.02.2021/ 25.06.2021/ 20.12.2021/ 22.04.2022.

Søknad om kjøp av tilleggs tomt (del av kommunalt friområdet) 30.09.2021.

Kjøp ble innvilget under forutsetning av de reguleringsmessige forhold er i orden vedtak FS-128/21.

Takst for kjøp av tilleggs tomt utført av Lofoten takst ved Anstein Rune Paulsen (13.03.2022).

Nytt forslag til reguleringsplan på grunnlag av "ny tomt" utarbeides.

Varsel om planinitiativ ble annonsert i Lofotposten og på kommunens hjemmeside.

Statsforvalteren i Nordland kom den 20.04.2022 med et innspill om:

Barn og unge / Samfunnssikkerhet og beredskap / Digitaliserte plankart / Samordning av statlige innsigelser i Nordland.

Samtlige punkt er enten ivaretatt i planforslaget eller kan tilfredsstilles under saksbehandlingen.

Varslingen til Vigdis Johanne Olsen Sorenskrivergata 8, 8310 Kabelvåg som ble sendt rekommandert kom i retur siden den ikke ble hentet på postkontoret.

Varsel planinitiativ for eiendommen 12/210 Smedvika Kabelvåg

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



Formålet med planinitiativet er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen Steinvegen 6 gnr./bnr. 12/210, med inntil 7 boenheter.

Eventuelle innspill til planinitiativet sendes innen 15.04.2022 til:

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

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

ARKTOS
ARKITEKTUR AS

Annonse i Lofotposten til
planinitiativ mars 2022.

Tromsø, 17.09.2022 /UG