



## Saksgang

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

## 2.gangsbehandling - Detaljregulering for Steinvegen 6 - PlanID.290

Vedlegg: Dok.dato	Tittel	Dok.ID
19.07.2023	Utbygging Steinvegen 6 Kabelvåg visualiseringer	1718093
19.07.2023	290_Steinvegen6_ROS	1718094
19.07.2023	Planbeskrivelse Steinvegen 6 planid 290 2209	1718095
19.07.2023	Illustrasjoner	1718096
19.07.2023	Bølge-vannstand notat Multiconsult	1718097
19.07.2023	Notat arkitektur og byggeskikk revidert 200812	1718098
19.07.2023	MottatteMerknaderOffEttersyn	1718120
19.07.2023	Ny parkering	1718133
19.07.2023	Bekreftelse	1718134
20.07.2023	290_Steinvegen6_altbestemmelser_20072023	1718184
20.07.2023	Plankart til 2.gangsbehandling	1718201

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn og problemstilling

Planforslag for eiendommen gbn 12/210 – Steinvegen 6 i Kabelvåg har vært utlagt på offentlig ettersyn.

Hensikten med planen er et leilighetsbygg i tre etasjer og inntil 7 leiligheter. Eksisterende bolig skal rives. Planområdet består av eiendommen gbn 12/210 og deler av kommunal grunn på gbn 12/1. Del av kommunalt friområde på gbn 12/1 som er ca.300m<sup>2</sup> er foreslått omdisponert til boligformål.

Hovedtema i planen er tilpasning av et forholdsvis stort bygg til tomta og hensyn og tilpasning til omgivelsene, bygningsmiljø i Smedvika. Planforslaget er delvis i strid med kommunedelplan Kabelvåg, vedtatt 22.11.2021 da planforslaget foreslår boligformål i offentlig friområde.

Tilpasning av nytt leilighetsbygg til havnivåstigning og bølgepågang er et annet hovedtema i planen.

Forslagstillers planforslag består av bestemmelser, plankart, planbeskrivelse, illustrasjoner, fagkyndig vurdering av fare for bølgepågang, notat om arkitektur i Kabelvåg, sist revidert 19.09.2022.

Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven §§ 12-12.

#### Tidligere vedtak (ved 1.gangsbehandling)

Planforslaget ble behandlet første gang i Hovedutvalg for miljø, plan og næring den 15.12.2022. I møtet ble det gjort følgende vedtak:

Før 2.gangsbehandling må følgende avklaringer være innfridd:

· Antallet parkeringsplasser totalt må være innfridd

Foreslått løsning i planforslaget: Forslagstiller forslår 7 parkeringsplasser innfor planområdet, dvs. på egen tomt. I tillegg har forslagsstiller inngått avtale om tilgang til 4 parkeringsplasser v/Arbeider'n (Torget, ca 260m gange fra Steinvegen 6). Løsningen er etter fagavdelingens vurdering ikke optimal, men iht krav gjennom kommunedelplan Kabelvåg.

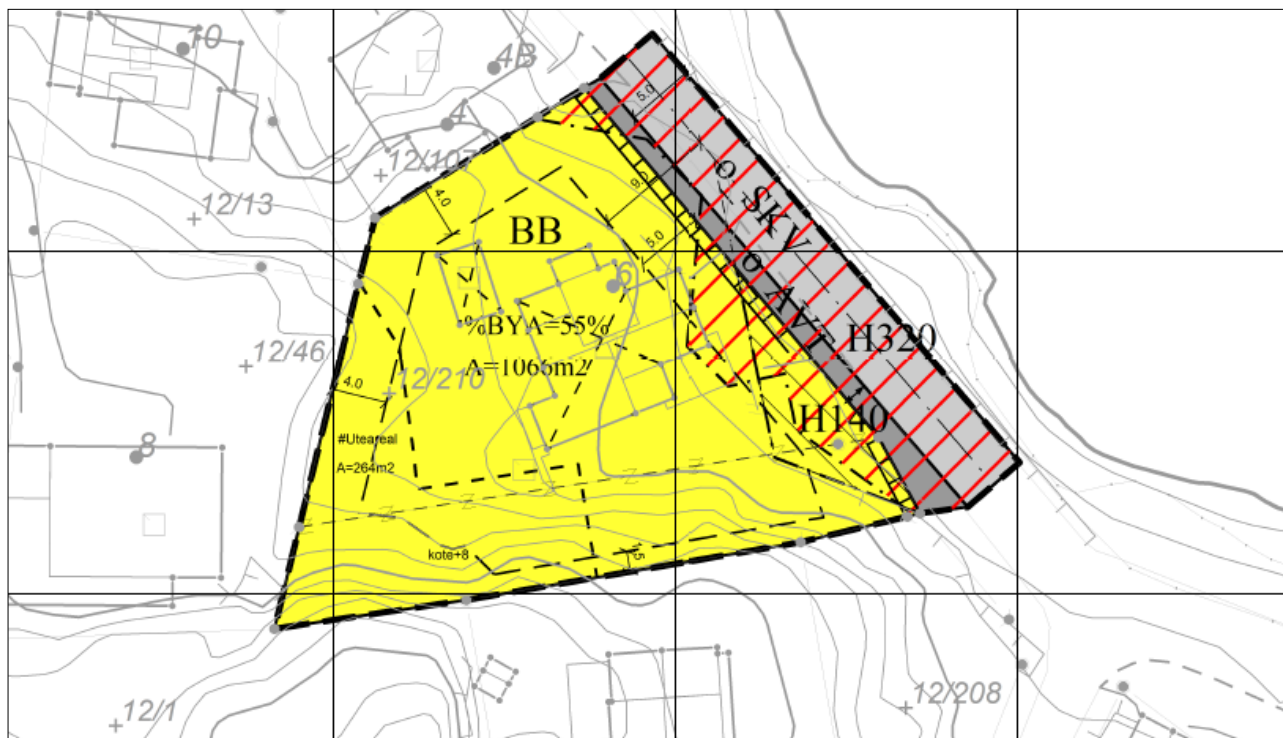
· Adkomst til bygget må tilfredsstillende TEK17 angående universell utforming.

Foreslått løsning i planforslaget: Det er nedfelt bestemmelse i planforslaget vedrørende krav om UU. Det legges inn nytt rekkefølgekrav vedrørende krav til dokumentasjon på at UU er ivarett ved søknad om tillatelse til tiltak.

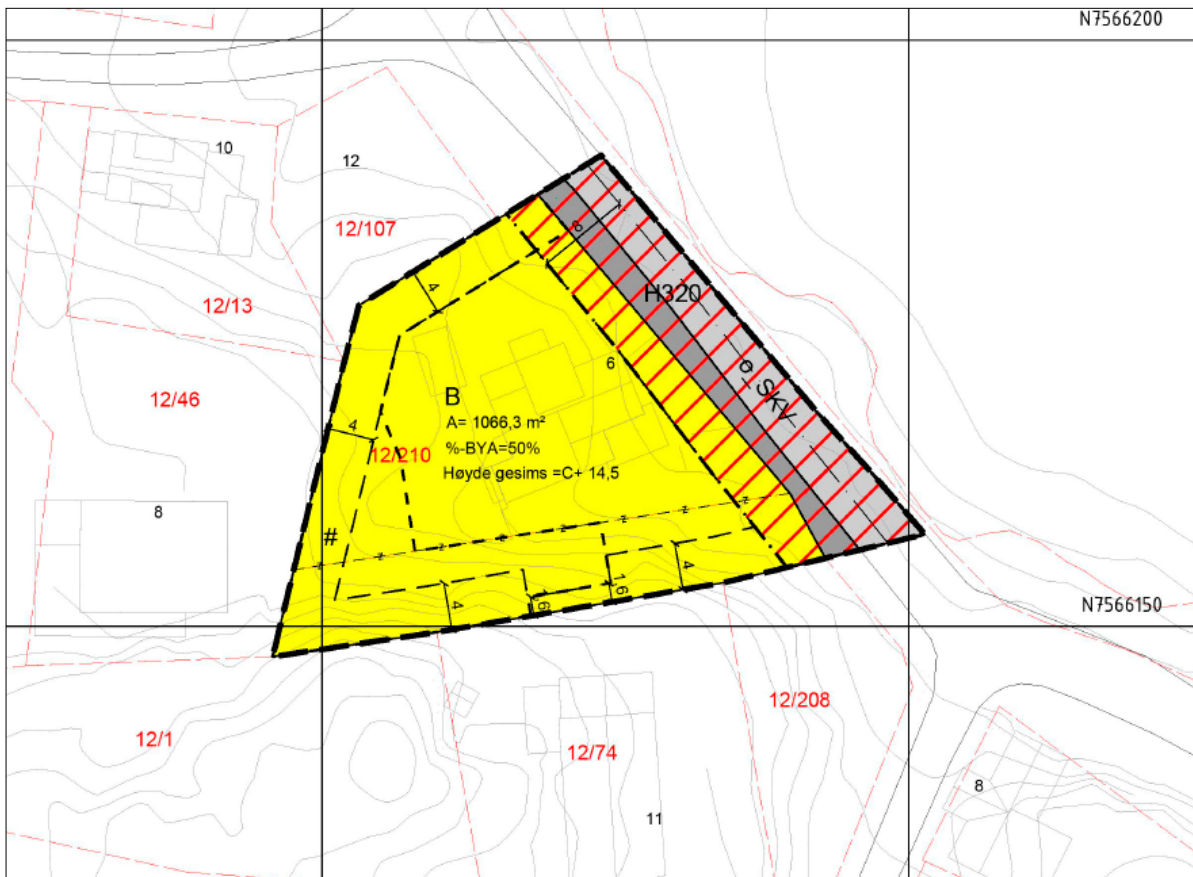
## Plandokumenter

Forslagstillers plandokumenter datert 19.09.2022, bestående av bestemmelser og plankart, samt planbeskrivelse inneholder flere avvik. Planforslaget vurderes å ikke være i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kartforskriften. Avvikene vurderes som relevante. Med bakgrunn i dette reviderte fagavdelingen plandokumentene på vegne av forslagstiller før 1.gangsbehandling og utleggelse til offentlig ettersyn.

Fagavdelingens supplerende tekst i bestemmelsene og planbeskrivelsen er markert med gult og er vedlagt saken.



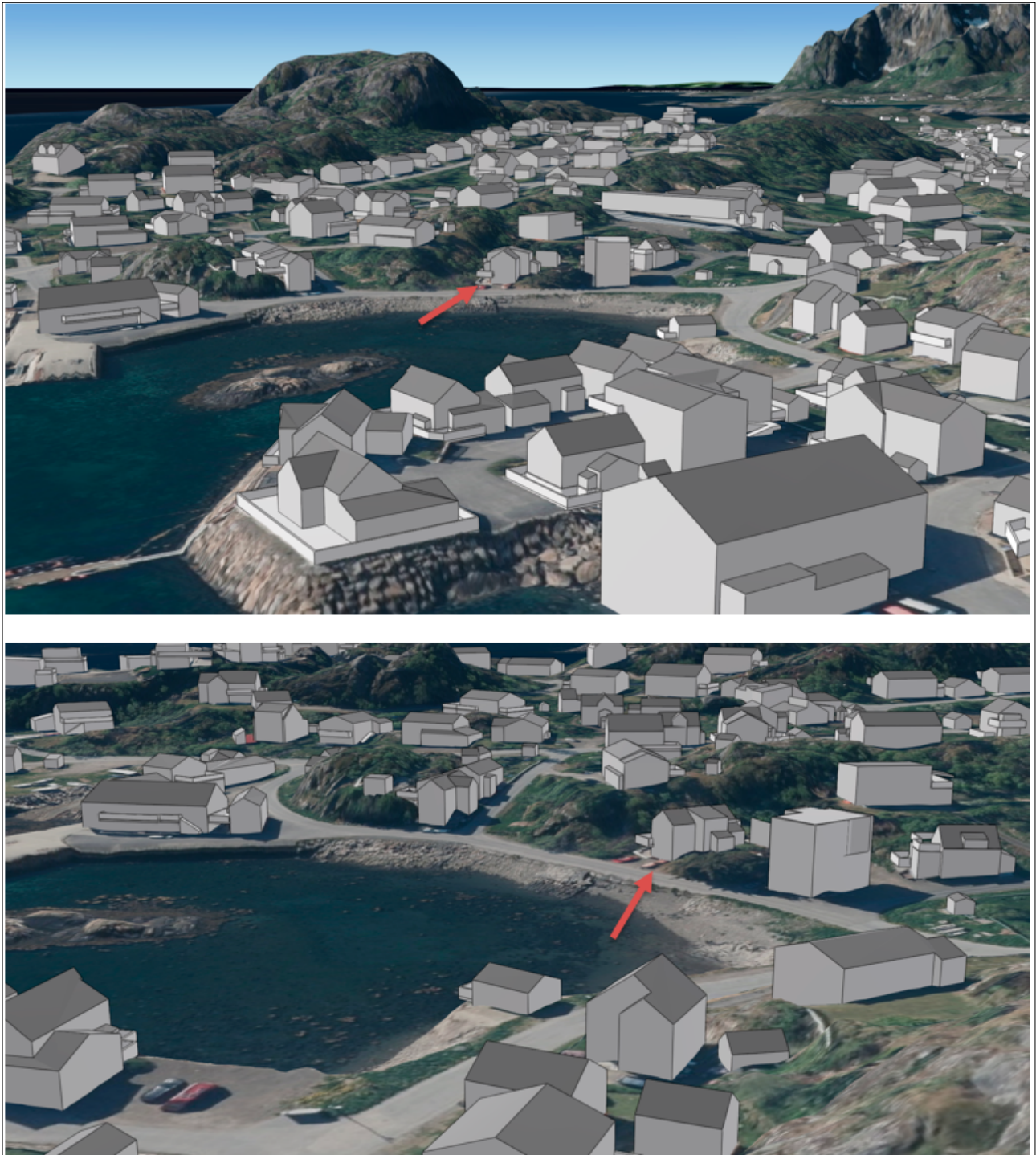
Figur 1 - Plankart, utsnitt - Vågan kommune v/plan- og bygningsavdeling (justert etter 1.gangsbehandling).



Figur 2 - Forlagstillers plankart, 19.09.2022 - som ikke legges frem til politisk behandling

### Område

Planområdet ligger ved sjøen i Smedvika i Kabelvåg med adkomst fra Steinvegen. Smedvika er et boligområde, preget av eneboliger, nært Kabelvåg sentrum. Eiendommen er bebygd med en eldre enebolig. Kommunal grunn som er foreslått omdisponert til boligformål er ubebygd og forholdsvis ulendt, og gir tilgang til et friområde på eiendommen 12/1, *fengselet*.



*Figur 3 - Flyfoto 3D, pilen peker mot eksisterende enebolig som skal rives*

### **Vurdering av virkninger og konsekvenser**

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives, PBL § 1-1, 4.ledd.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet, PBL § 1-1, 5.ledd.

### Byggeskikk, arkitektur og egenart

Innenfor rammen av PBL § 1-1 skal planer legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår. Ethvert tiltak etter PBL kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, PBL § 29-2.



Fagavdelingen er i tvil om planforslaget tar hensyn til god utforming i forhold til seg selv og omgivelsen.

Planlagt bebyggelse har en vesentlig høyere utnyttingsgrad enn eksisterende bebyggelse i området. Det stilles spørsmål ved om dette bryter med god byggeskikk. God byggeskikk kan defineres som: "En kvalitet ved de bygde omgivelser der hensyn til fysisk og sosialt livsmiljø, ressursbruk og energi, universell utforming og estetikk inngår i en stedlig helhet". Byggeskikk omfatter dermed alle nivå fra landskap og bebyggelsesstruktur, til utformingen av det enkelte byggverks volum, fasader, tak, materialer og farger. Innsatsen rettes både mot nybygging og eksisterende bygningsmasse.

I henhold til kommunedelplan § 6 skal alle tiltak plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene, jf. PBL §§ 29-1 og 29-2. Det skal legges vekt på kvalitet, holdbarhet, estetisk utforming og bevist fargebruk. Alle tiltak skal ha god terrengtilpasning.

Det skal i alle plan- og byggesaker dokumenteres at kravet om gode visuelle kvaliteter blir oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, samt begrunne de valgte løsninger, Kommunedelplan Kabelvåg § 6.1. Planforslaget inneholder illustrasjoner (figur 4 og 5).



Figur 4 - Tegning av fasade, til venstre: planforslag Steinveien 6; til høyre: Steinveien 4



Figur 5 - Illustrasjon og fotomontasje som viser planlagt bygg (grått)

Planlagt bygg har tre etasjer, og ifølge forslagstiller et fotavtrykk (bygg) på litt over 400 m<sup>2</sup> og en høyde på ca. 10 meter.



Figur 6 - Planlagt bygg vist med rød flate

Oversiktsbildet i figur 6 illustrerer at planlagt bygg er vesentlig større i forhold til eksisterende bebyggelse i Smedvika. Området er preget av småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer, de fleste har saltak (med unntak av to hus som har flatt tak). Leilighetsbygg på naboeiendommen har tre etasjer med et fotavtrykk på 112 m<sup>2</sup>. Planforslaget åpner for et bygg med et fotavtrykk litt over 400 m<sup>2</sup>. Det er vanskelig å se at planforslaget tar hensyn til god byggeskikk og at planlagt bygg føyer seg inn i eksisterende bebyggelsesstruktur.

Planforslaget mangler en god begrunnelse for de valgene forslagstiller har tatt. Plan- og bygningsloven (PBL.) § 29-2 gir to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. Når byggverket i seg selv skal vurderes, må det ses hen til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargevalg.

PBL. § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og farger hører med i vurderingen.

Det kreves ikke at bygget skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig, Ot.prp. nr. 45 2007– 2008 Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen), side 342.

Forslagstillers notat om arkitektur og byggeskikk er dermed ufullstendig, (vedlegg). Planforslaget mangler føringer for utforming av bygget, eksempelvis farge- og materialvalg, takform, utforming av fasade osv.

#### Kulturminner/kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Planområdet ligger i nærheten av sone «Kulturmiljø – Kabelvåg park» som er av nasjonal interesse. Kulturmiljøet er av nasjonal interesse på grunn av Kabelvågs fortid som «Lofotens hovedstad». Kulturmiljøet Parken knyttes til Kabelvågs tidligere status som administrasjons- og handelssenter for regionen.



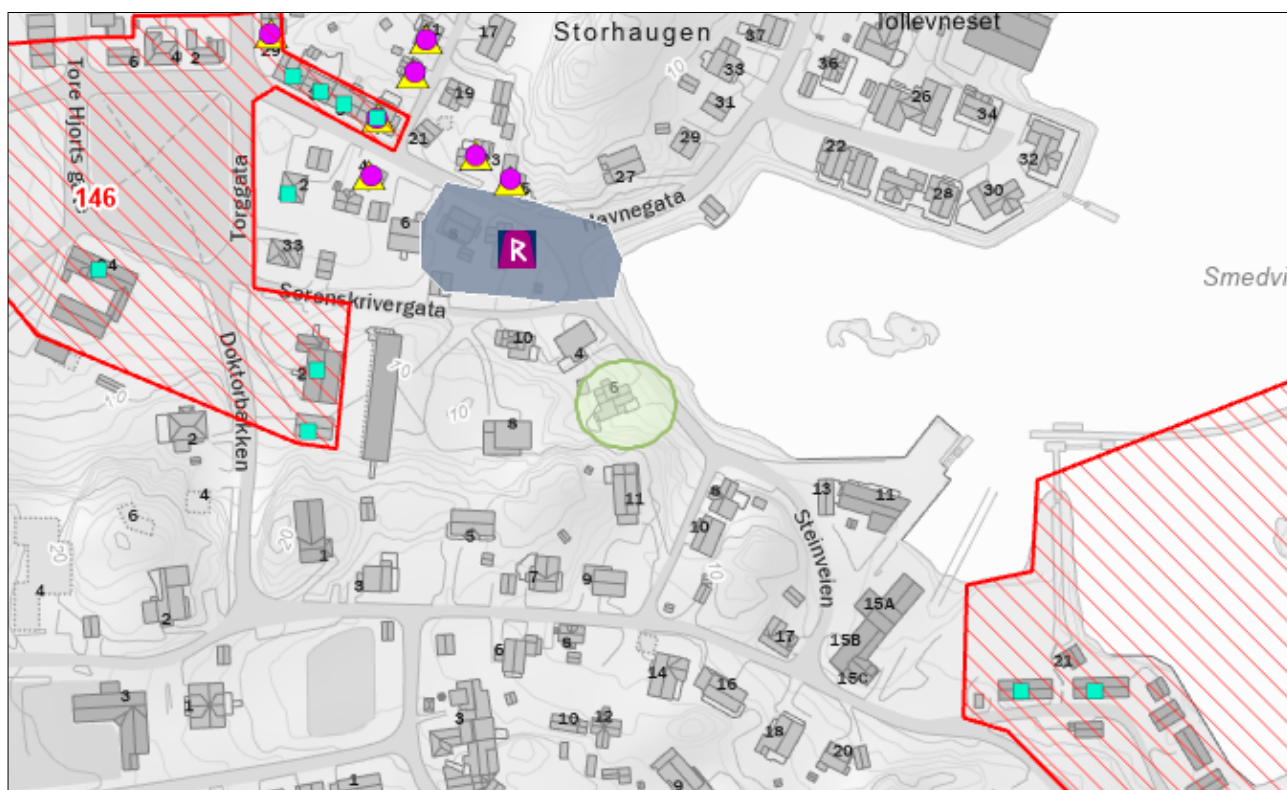
Kabelvågs utvikling og historie formidles gjennom den opparbeidete parken, de omkringliggende bygningene og grøntområdene og sammenhengen mellom disse. Rundt parken ligger «hovedstadens» funksjoner som fengsel, sorenskrivergård og fiskersykehus, og kulturmiljøet kan benyttes både som rekreasjonsområde og samlingspunkt.

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

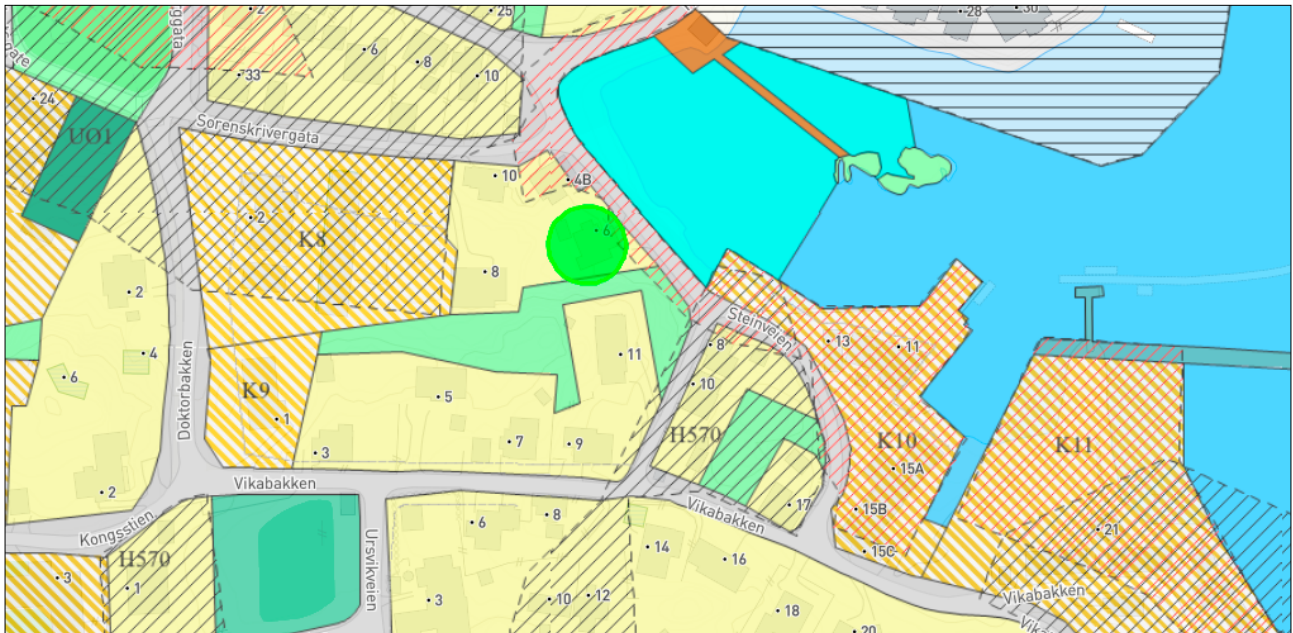
*«Bebyggelsen i sentrum, spesielt knyttet til Storgata er preget av sammenhengende kvartaler med bygårder i 2 etasjer med saltak. Nyere bebyggelse som er oppført som følge av større branner har videreført den eksisterende bygningstypologien og blitt tilpasset gjeldene bebyggelse. Det har sikret sentrumsområdet 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, planbeskrivelse 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 ivarett 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, planbeskrivelse side 76.»*

Selv om planområdet ikke ligger innenfor disse hensynssonene, har disse betydning for utforming av nybygg gjennom bestemmelsen om at det skal oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene, jf. PBL §§ 29-1 og 29-2. Nybygg skal harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og farger hører med i vurderingen.



Figur 7 - Kulturminner og kulturmiljø av regional og nasjonal interesse, Riksantikvaren – planområdet markert med grønn sirkel



Figur 8 - Kulturmiljø Vikabakken og Kabelvåg sentrum vist med svart skravor

### Risiko – og sårbarhet

Planlagt bygg på litt over 600 m<sup>2</sup> BRA med 7 leiligheter. Boligene skal selges på det åpne markedet, med skal være tilrettelagt for eldre. Sikkerhetsklasse vurderes å være F2. For å ivareta sikkerhet for flom, må utbyggingsformålet plasseres slik at årlig sannsynlighet lavere enn 1/200 (200 årsflom) ikke overskrideres. Utbygger ønsker å bygge innenfor flomsonen grunnet tomtestørrelse for å få plass til planlagt bygg.

Hovedtema i en risiko- og sårbarhetsanalyse for Steinvegen 6 er stormflo og bølgepågang. Det er utarbeidet en overordnet fagkyndig vurdering av faren for overskylling. Det fremgår av notatet at overskyllingsraten overskrider grenseverdier. Det foreslås blant annet laveste gulvhøyde på kote 4.5, en bølgevegg og drenering. I tillegg må bygget utformes slik at det tåler saltvann.

### Oppsummering - Vurdering av risiko og sårbarhet samt avbøtende tiltak:

1. **Risiko:** Grunnforhold, kvikkleire
  - a. **Vurdering:** Eiendommen ligger under marin grense, men på fast fjell. Det er lite sannsynlig at det forekommer løsmasser med leire.
  - b. **Avbøtende tiltak:** Grunnundersøkelse
2. **Risiko:** Utvasking av fylling ved stormflo og bølgepågang
  - a. **Vurdering:** Risiko for skade på fylling. Fylling planlegges fra kote 3 til kote 4.5. Fagkyndig vurdering for utforming av fylling og bølgevegg må foreligge for tiltak på eiendommen kan igangsettes.
  - b. **Avbøtende tiltak:** Geoteknisk vurdering.
3. **Risiko:** Risiko for skade på nybygg ved stormflo og bølgepågang
  - a. **Vurdering:** Terreng og fylling, samt bølgevegg vil ha betydning for overskylling og avrenning. Foreliggende rapport viser at nybygg er utsatt og at grenseverdier for overskylling overskrideres.
  - b. **Avbøtende tiltak:** Terreng og bølgevegg mot sjø utformes slik at overskyllingsrate holdes så lavt som mulig. Samtidig må nybygg utformes slik at det tåler overskylling over grenseverdier.

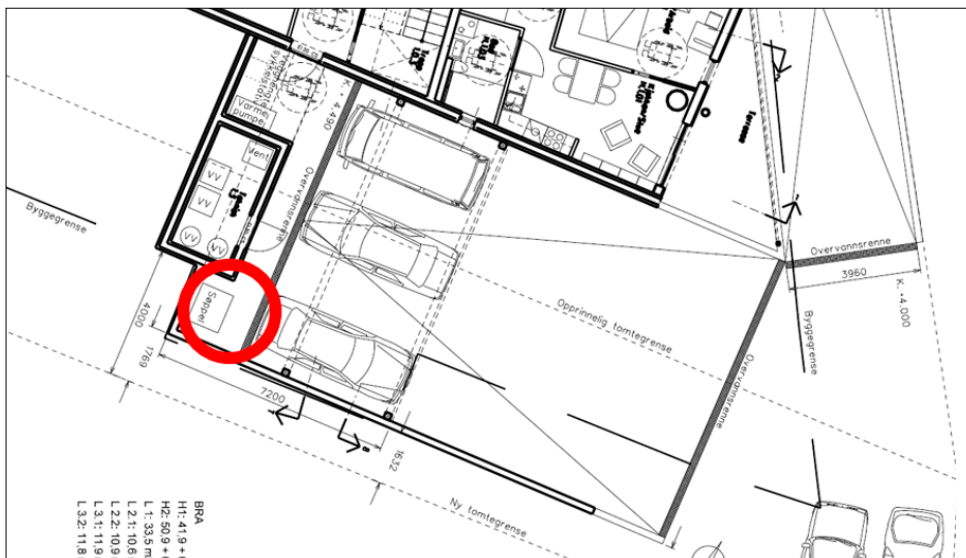
### Teknisk infrastruktur

**Vann- og avløp** – Ledning i Steinvegen. Avstand til kommunal vann-/avløpsledning skal være minst 5 meter. Planlagt bølgevegg og fylling på 1,5 meter høyde har en avstand fra ledning mellom 4 og 5 meter. Det er lagt inn en byggegrense for å sikre nødvendig avstand fra kommunalt nett. Planforslaget sendes på høring til kommunens teknisk drift og vann- og avløp

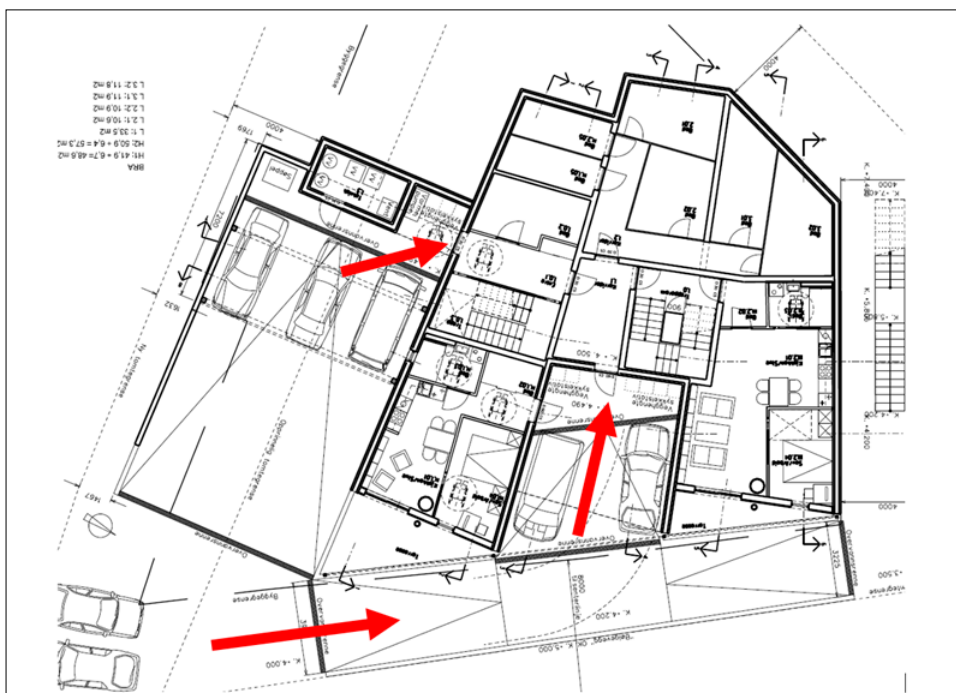
**Strøm** – Planforslaget er sendt på høring til lokal netteier, Lofotkraft. Det er ikke mottatt tilbakemelding fra Lofotkraft tilknyttet planforslaget.



**Renovasjon** – Renovasjon med avfallsbeholdere foreslås plassert i carport. Fagavdelingen er i tvil om dette er en god løsning. Ut ifra situasjonsplan ser det ut at det er for lite plass til avfallsbeholdere/kildesortering og at det kan være utfordrende ved henting av avfall, når bilene må kjøres ut av carport for å trille containere ned til veien. Fagavdelingen mener at en felles nedgravd eller halvnedgravd løsning i nærheten til veien kan være en bedre løsning for dette prosjektet. Planforslag sendes på høring til Lofoten Avfallsselskap (LAS). Det er ikke mottatt tilbakemelding fra LAS tilknyttet planforslaget v/ offentlig ettersyn.



Figur 9 - Utsnitt av situasjonsplan med plass til avfallshåndtering (rød sirkel)



Figur 10 - Første etasje, adkomst markert med pil (uten oppdatert parkering)



Figur 11 – Oppdatert parkeringsplan etter 1.gangsbehandling.

**Adkomst** – Planforslaget viser adkomst til prosjektet direkte fra kommunal veg i Steinvegen. På eiendommen er det en stigning opp til parkeringsplassene og carport.

Kjøre-adkomst til parkeringsplassen i byggets første etasje har veldig lite manøvreringsareal. Planforslaget mangler sporingsanalyse, som eventuelt viser at det er mulig å kjøre inn/ut av parkeringsplassene. Fagavdelingen er i tvil om forslaget er realistisk.

**Parkering** – Forslaget er oppdatert etter 1.gangsbehandling, og innebærer nå etablering av 7 parkeringsplasser på eiendommen, hvorav 3 plasser er i carport, 3 plasser på areal foran carport og 1 plass i byggets første etasje. Fagavdelingen ser at realisering av parkeringsplasser slik som foreslått vil være vanskelig å realisere der biler blokkerer gangadkomst til hovedinngang og sideinngang. Gangadkomst skal ha en viss bredde slik at den er tilgjengelig for mennesker i rullestol.

Planforslaget legger opp til 7 leiligheter og bruksareal (BRA) på litt over 600 m<sup>2</sup>. Forslagstiller forslår 7 parkeringsplasser innfor planområdet, dvs. på egen tomt. I tillegg har forslagsstiller inngått avtale om tilgang til 4 parkeringsplasser v/Arbeider'n (Torget, ca 260m gange fra Steinvegen 6). Løsningen er etter fagavdelingens vurdering ikke optimal, men iht. krav gjennom kommunedelplan Kabelvåg.

#### Barn og unges interesser

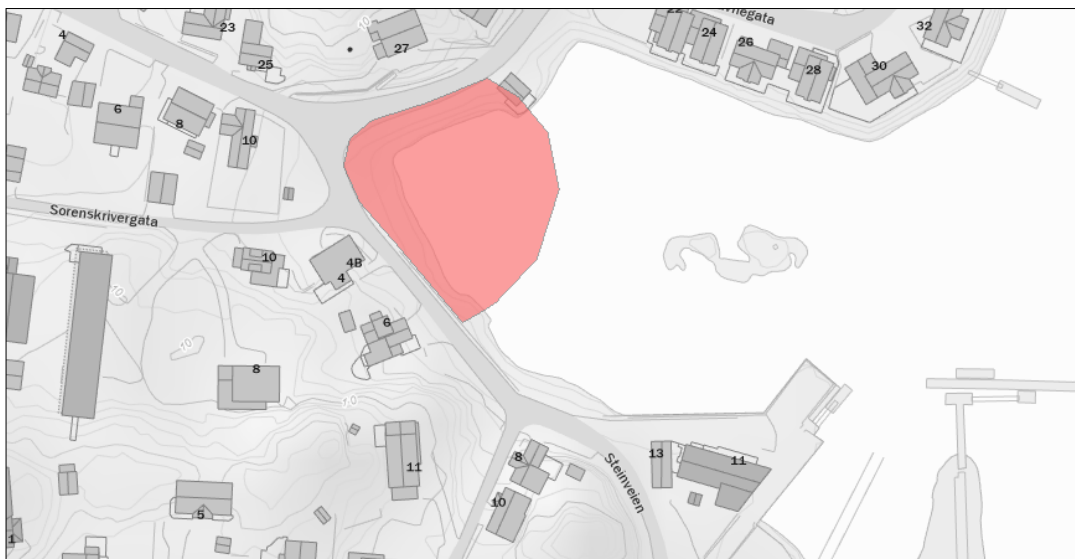
Planområdet inneholder offentlig friområder. Forslagstiller ønsker å disponere dette arealet til eget uteoppholdsareal og carport. Dermed vil areal som er avsatt og egnet som friområde omdisponeres til boligformål. Forslagstiller argumenterer for at arealet som omdisponeres ikke er egnet som friområde og at barn ikke oppholder seg der.

I forbindelse med Kommunedelplan Kabelvåg ble det gjennomført barnetråkk-registrering. Arealet som nå er søkt omdisponert ble ikke registret som areal der barn oppholder seg. I henhold til kommunedelplan Kabelvåg § 13, og i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal det skaffes en fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller er egnet for lek. Bidrag til dette bør inngå i utbyggingsavtale.

#### Friluftsliv

Fjæreområde er et område med fin utsikt som brukes mye av barnehage, skole, lokalbefolkning. Området har potensiale, men trenger opprensning og bedre tilrettelegging. Kommunedelplanen legger til rette for at Smedvika blir en offentlig badeplass midt i Kabelvåg sentrum. Gjennom

utbyggingsavtale kan kommunen avtale at utbygger bidrar til tilrettelegging, og dermed eventuelt kompensere for omdisponert offentlig friområde.



Figur 11 - Friluftsområde i Smedvika, friluftskartlegging, Nordlandsatlas

### **Merknader mottatt ved offentlig ettersyn**

Det er i forbindelse med offentlig ettersyn mottatt 9 merknader til planforslaget, hvorav 3 er fra offentlige faginstanser, og 6 er fra private. Utdrag fra alle innspill med kommentar fra fagavdelingen følger under. Det ble ikke mottatt innsigelser til planforslaget.

#### Statens vegvesen

Tiltaket ligger ved kommunal veg så det berører ikke våre interesser som vegeier direkte. Vi minner imidlertid om at vegnormalene også gjelder for kommunale veger. Areal til manøvrering for kjøretøy og sikker adkomst for myke trafikanter må ivaretas i planen. Vi har ellers ingen merknader til forslaget.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Fagavdelingen vurderer manøvreringsarealet å være svært trangt, og er fortsatt usikker på om løsningen er gjennomførbar. Det er heller ikke mottatt dokumentasjon i form av sporingsanalyse e.l. som viser at løsningen er tilfredsstillende.

#### Berit Elvevold og Knut Harald Køhler (Havnegata 22)

Det har vært mange branner i Kabelvåg, Nordnorges eldste by, men ennå står noen gamle historiske bygninger igjen. På strekningen fra den gamle lensmannsgården og langs Havnegata til sjøkanten av Smedvika står fengslet, sorenskrivergården, Havnegata 3 til 7, som er noen av de eldste bolighusene i Kabelvåg, og det gamle nordlandshuset med bemerkninger fra riksantikvaren. Området mot sjøkanten består av sjøbuer og små bolighus, alle med 2 etasjer og saltak. Et unntak er Steinveien 4 med 3 etasjer og flatt tak, men så vidt vi har forstått, ble byggetillatelsen der gitt på grunn av en saksbehandlingsfeil.

Vi er enige med kommunedirektørens innstilling. Planforslaget må endres. En så stor blokkliggende bygning i 3 etasjer på et lite areal, vil bryte kolossalt med hele bygningsmiljøet rundt vika. Bygningen må tilpasses omgivelsene både i størrelse og arkitektur for å ta vare på det harmoniske bygningsmiljøet i Smedvika.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Fagavdelingen viser for øvrig til egne vurderinger tidligere i saksfremlegget, under virkninger og konsekvenser av planforslaget.

#### Fredrikke og Erik Bothner

Henviser til mail fra planforslaget til reguleringsplan steinveien 6 og vi er enig for så vidt enig med konklusjonen fra plan og bygningsetaten at det blir for massivt og dominerende. Men på andre siden så er vi helt for at det skal bygges og komme nye boliger i Kabelvåg by så det bosetter seg mer folk. Kabelvåg trenger utvikling. Det skjer for lite i bykjernen og da må det kommunale tilrettelegge for utvikling og gjøre det mulig for folk å gjøre det. Selvfølgelig på en bærekraftig måte.



Kabelvåg trenger mer mennesker og møteplasser. Området fra steinveien 6 og ut til moloen har et fantastisk potensial som må tilrettelegges for utvikling.

Får å gi utbygger i steinveien 6 litt drahjelp så forslår vi at han bygger 4 leiligheter i en tomannsbolig som dette (Bilde vedlagte helhetlige merknad) med garasjekjeller og uteplass på baksiden, han får jo færre leiligheter. Men han kan kanskje han kan lage de mer eksklusive/større? De føyer seg hvertfall mer inn ift byplanen i Kabelvåg.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Fagavdelingen viser for øvrig til egne vurderinger tidligere i saksfremlegget, under virkninger og konsekvenser av planforslaget.

#### Hilde Rolandsen og Per-Gunnar Hanssen (Havnegata 24)

Bygningen som er tenkt oppsatt ved Steinvegen i Kabelvåg vil bryte med den gamle trehusbebyggelsen i området (som er et av Kabelvågs eldste). Steinvegen er vel heller ikke dimensjonert for en så stor økning av trafikk og parkering av biler som et slikt bygg vil tilføre. Tiltente bygg må på alle måter tilpasses miljøet som er i området. (Herunder bemerkninger fra Riksantikvaren). Vi har bodd her i ca 12 år nå. Vi har merket en økning i aktivitetsnivået fra barnefamilier og befolkningen generelt med hensyn til besøk av «strandområdet» nedenfor veien. (her må nevnes kommunedelplanen for Kabelvåg – SENTRUMSSTRAND) Kommunedirektørens innstilling støttes.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Trafikkøkningen som følge av tiltaket vil trolig ikke være av vesentlig art. Forslagstiller har dog ikke tallfestet dette i planbeskrivelsen. Fagavdelingen viser for øvrig til egne vurderinger tidligere i saksfremlegget, under virkninger og konsekvenser av planforslaget.

#### NVE

Merknaden er en generell tilbakemelding med henvisning til veiledere og hjelpesider. Er i sin helhet vedlagt.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Fagavdelingen la før 1.gangsbehandling inn rekkefølgebestemmelser tilknyttet grunnforhold og bestemmelser mtp sikring ved oversvømmelse.

#### Kjell Tetlie

Den foreslåtte endringen, som medfører en høyere bygning, vil gjøre bygningen betydelig mer synlig i terrenget enn den er i dag. Historisk sett har det vært viktig å tilpasse bygningene i området til terreng og omgivelser, men vi har i senere tid sett at dette ikke er godt nok ivarettatt i forbindelse med enkelte byggeprosjekter. Arealplaner for områdene rundt omtaler også at bebyggelse skal være terrengtilpasset, og det er viktig at dette ivaretas i forbindelse med den foreslåtte endringen. Med flere nye bygninger i området de senere årene er arealene avsatt til friområder blitt mindre og er under stadig press. Det er derfor viktig at dette tas med i vurderingen selv om endringen i så henseende ikke er betydelig.

Eksisterende bygg ligger også tett inntil vei. Trafikk og oversiktighet må også tas med i vurderingen av den foreslåtte endringen.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Fagavdelingen viser for øvrig til egne vurderinger tidligere i saksfremlegget, under virkninger og konsekvenser av planforslaget.

#### Statsforvalteren i Nordland

Det er ikke innkommet innsigelse fra noen av de etater vi samordner. Vi gjør oppmerksom på at disse etatene sender sine høringsuttalelser direkte til kommunen.

Vi viser til våre tidligere innspill og uttalelser når det gjelder planer for den aktuelle eiendommen. Kommunens administrasjon har tydelig påpekt at planforslaget er utfordrende, da høy utnyttingsgrad gjør at det avsettes lite areal til bl.a. uteoppholdsareal.

Statsforvalteren minner om at kommunen har plikt til å vurdere planens konsekvenser for barn og unge og at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er ivarettatt.

Planbestemmelsene angir to alternativer når det gjelder uteoppholdsareal, der vi oppfatter at kravene ved etablering av sju boenheter er omtrent like og at det da vil være krav om 70 m<sup>2</sup> lekeareal. Det er stilt krav om at utearealer inkludert oppholdsarealer med lekeplass er ferdig

opparbeidet og møblert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest. Byggteknisk forskrift § 8-3 angir krav til uteoppholdsarealer, og vi forutsetter at disse overholdes. Trafikksituasjonen må også vurderes med tanke på sikkerhet for barn og unge som skal ferdes i og forbi planområdet. En kombinasjon av parkeringsareal og gangadkomst kan fremstå som utfordrende med tanke på trafikksikkerhet. Vi viser til vår uttalelse av 8. februar 2021 når det gjelder samfunnssikkerhet og beredskap, og de vurderinger kommunen må gjøre.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Fagavdelingen viser for øvrig til egne vurderinger tidligere i saksfremlegget, under virkninger og konsekvenser av planforslaget. Fagavdelingen er enig i statsforvalters vurdering når det kommer til parkeringsareal og gangadkomst, og ser det samtidig som vanskelig at det skal løses på en tilfredsstillende måte uten å redusere bebyggelsens omfang innenfor området.

#### Sølvi Wold (Havnegata 26)

Bygget -et leilighetsbygg på 3 etasjer og med inntil 7 boenheter passer overhodet ikke inn i dette naturskjønne, sårbare og bevaringsverdige området som må sies å tilhøre «indrefiletten» i Kabelvåg. Her har barn i generasjoner lekt i fjæra, fisket fra Steinvegen og sprunget rundt om på haugene. Området har vært og er et viktig lekeareal, men er også ellers av stor rekreasjonsmessig betydning. Dette gjelder ikke minst når friarealene, som er en begrenset ressurs i nærområdet, er ytterligere forringet etter at det viktige området i Ursvika er «utviklet» til en «steinørken». Boligbygging må skje med stor nennsomhet i et i realiteten verneverdig område. Det er det nye bygget som må tilpasse seg omgivelsene og ikke omvendt. Dette synspunktet oppfatter jeg å være i god harmoni med kommunedelplanen og Fagavdelingens synspunkter. Arkitektonisk bryter bygget fullstendig med omgivelsene og den gamle trehusbebyggelsen, bortsett fra den ulykksalige «naboblokka» som jeg forstår i utgangspunktet skal ha vært ulovlig oppført. Sistnevnte har imidlertid vesentlig mindre areal enn det foreslåtte leilighetsbygget på Steinvegen 6. Det vises her til saksdokumentene om at forslaget har «vesentlig» høyere utnyttelsesgrad enn eksisterende bebyggelse i området.

Steinvegen er ikke dimensjonert for biltrafikken det foreslåtte bygget må forventes å generere, ikke bare fra beboerne, men også besøkende (hvor skal de parkere?). Økt biltrafikk vil føre til utrygge og vanskelige forhold for alle som ferdes langs Steinvegen som i stor grad må oppfattes som gangveg for rekreasjonsturer til moloen. Trafikken vil imidlertid også «forsure» området og øke belastningen og fotavtrykket til dette bygget som også forutsetter inngrep i naturen/offentlig friareal i form av utsprenging i fjell for at bygget i det hele tatt skal få plass.

Økt biltrafikk vil sannsynligvis medføre trafikksikkerhetstiltak i form vegbelysning. Dette fører til lysforurensning, noe som ytterligere vil forringe nærområdet. Bygget i seg selv vil også øke graden av lysforurensning og dermed påvirke omgivelsene i negativ grad.

Jeg ser dessverre ikke noe positivt ved forslaget som, hvis det skulle bli gjennomført, vil definere området for all fremtid. Dette kan vanskelig ses å være i tråd med eksisterende planverk og fremtidige ønsker om å bevare området egenart, hvis premisser er lagt gjennom tidligere generasjoner. Området vil i så fall bli påført en permanent og uopprettelig skade.

Fagavdelingen peker på en rekke faktorer som taler mot forslaget for Steinvegen 6. Det fremgår at forslaget vurderes å ikke være i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kartforskriften, og at avvikene vurderes som relevante. Det pekes på at området er preget av småhusbebyggelse, hvorav de fleste har saltak. Videre påpekes at forslaget ikke tar hensyn til god byggeskikk og at det heller ikke føyer seg inn i eksisterende bebyggelsesstruktur, verken med hensyn til volum, dimensjonering, terrengtilpasning, visuelt uttrykk mv, og at «... en større boligblokk vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig».

Fagavdelingen refererer også til kommunedelplan Kabelvåg, side 76, under punktet om kulturminner/ kulturmiljø hvorfra siteres: *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.*

Forslaget til reguleringsplan for Steinvegen 6 harmonerer ikke med ovennevnte, og vil være en ulykke for all fremtid om det skulle bli vedtatt, selv med et redusert format.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Trafikkøkningen som følge av tiltaket vil trolig ikke være av vesentlig art. Forslagstiller har dog ikke tallfestet dette i planbeskrivelsen. Fagavdelingen viser for øvrig til egne vurderinger tidligere i saksfremlegget, under virkninger og konsekvenser av planforslaget

Else Julie Eriksen (Havnegata 10)

Ytrer bekymring for økt trafikk på den allerede smale veien.

Veien er i dag uoversiktlig og har ikke fortau, og jeg ber kommunen ta hensyn til dette i detaljregulering.

I tillegg til dagens trafikksituasjon, så er jeg bekymret for mer parkering langs veien.

*Fagavdelingens kommentar:* Merknaden tas til orientering. Trafikkøkningen som følge av tiltaket vil trolig ikke være av vesentlig art, da 6 boenheter gir en begrenset trafikkmengde. Mengden er ikke tallfestet av forslagsstiller.

### **Justeringer av planforslaget etter 1.gangsbehandling**

**Parkering:** Med dagens tegninger er det planlagt 7 parkeringsplasser på egen tomt. Forslagstiller har i tillegg inngått avtale om bruk av 4 parkeringsplasser 260 meter gange fra planområdet. Fagavdelingens vurdering av løsningen er at den ikke er optimal mht. bruk, men i tråd med overordnede krav i kommuneplanens arealdel.

**Universell utforming:** Det er lagt til rekkefølgebestemmelse vedrørende dokumentasjonskrav på at universell utforming er tilstrekkelig ivarettatt ved søknad om tiltak. Fagavdelingen vurderer fortsatt at de byggetegninger som til nå er presentert ifm planforslaget ikke ivaretar UU i tilstrekkelig grad. Fagavdelingen har derfor også fjernet juridiske linjer i plankartet for byggets utstrekning, slik at det er mulig å gjøre eventuelle justeringer på bygget før en eventuell kommende søknad om tiltak uten å måtte søke endring av gjeldende plan først.

**Antall boenheter:** Planforslaget hjemlet tidligere ikke antall tillatte boenheter. Dette er nå lagt inn under 1.1 a). (Maks 7 leiligheter.)

### **Konklusjon**

Planforslaget er utfordrende fordi det legger til rette for et stort bygg på et lite areal på 1000 m<sup>2</sup>. På grunn av høy utnyttingsgrad på ca. 600 m<sup>2</sup> BRA og ca.540 m<sup>2</sup> BYA og utforming av planlagt bygg avsettes det lite areal til nødvendig uteareal som adkomst, bil- og gangadkomst, renovasjon og uteoppholdsareal. Deler av bygget som er presentert i planforslaget vil være i strid med TEK17. Fagavdelingen er derfor i tvil om bygget i seg selv vil kunne utformes og samtidig fungere funksjonelt med det forslaget som foreligger. Fagavdelingen har heller ikke mottatt noen utomhusplan (iht. krav i kommunedelplan for Kabelvåg § 6.2) fra forslagstiller, og har derfor heller ikke mottatt dokumentasjon som reduserer fagavdelingens tvil.

Utover at planforslaget hjemler pulttak på nytt bygg, er det ikke satt andre begrensninger enn utnyttelsesgrad og byggehøyde. Planforslaget muliggjør dermed en annen utforming på bebyggelsen sammenlignet med det omkringliggende, både mht. utnyttelsesgrad, form og mulig materialbruk. Fagavdelingens vurdering er at dette er i strid med overordnede føringer, jf. kommunedelplan for Kabelvåg § 6, og deler ikke forslagstillers vurdering gitt gjennom vedlagte arkitektoniske notat. Fagavdelingen vurderer at planforslaget må begrense volum og form ytterligere dersom det skal være i tråd med overnevnte føring.

Fagavdelingen anbefaler med bakgrunn i det overnevnte at planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller, med krav om at arkitektonisk utforming skal samstemme med det omkringliggende. Herunder krav om saltak, reduksjon i byggehøyde og krav til materialvalg.



**Kommunedirektørens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas det at planforslaget avvises, og sendes tilbake til forslagsstiller med anmodning om å omarbeide planforslaget i tråd med kommunedelplan for Kabelvågs § 6.

Tommy Stensvik  
Kommunedirektør

Stian Johansen  
Innleid kosulent