

Detaljregulering Steinveien 4

Planbeskrivelse



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Nakken Øst AS

Tittel på rapport: Detaljregulering Steinveien 4

Oppdragsnavn: Detaljreguleringsplan Steinveien 4 Kabelvåg

Oppdragsnummer: 643612-01

Utarbeidet av: Sarah Waters

Oppdragsleder: Hanne Skeltved

Tilgjengelighet: Åpen

01	13. jun. 2024	Nytt dokument	SW	HS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. a v	KS

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Nakken Øst AS ved Pål Arntzen for utarbeiding av detaljreguleringsplan for Steinveien 4 i Kabelvåg.

Asplan Viak har overtatt reguleringsarbeidet fra Arktos Arkitektur AS, ved Urs Gutknecht.

Hanne Skeltved har vært oppdragsleder og fagansvarlig for detaljreguleringen på vegne av Asplan Viak AS. Sarah Waters har vært medarbeider i prosjektet.

Tromsø, 13.06.2024

Hanne Skeltved

Oppdragsleder

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1. Planprosess	5
1.2. Forhold til øvrige planer	7
1.3. Forhold til regionale- og statlige føringer	10
1.4. Konsekvensutredning vurdering	11
2. Dagens situasjon	12
2.1. Beliggenhet og avgrensning av planområdet	12
2.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
2.3. Stedets karakter, struktur og eksisterende bebyggelse	12
2.4. Kulturminner og kulturmiljø	12
2.5. Naturmangfold	13
2.6. Rekreasjonsverdi	13
2.7. Terreng- og grunnforhold	13
2.8. Landskap og utsikt	13
2.9. Klima og solforhold	14
2.10. Teknisk infrastruktur og VAO	14
2.11. Trafikkforhold	14
2.12. Miljøbelastninger området er eksponert for	14
3. Beskrivelse av planforslaget	15
3.1. Intensjon med planen	15
3.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	15
3.3. Arealbruk	17
4. Virkninger av planforslaget	18
4.1. Overordnede føringer	18
4.2. Høyde og volum	18
4.3. Landskap	19
4.4. Sol- og skyggediagram	20
4.5. Stedets karakter	21

4.6. Rekreasjonsinteresser	21
4.7. Uteområder	21
4.8. Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud	23
5. ROS-analyse	24
6. Innspill	25
7. Konklusjon	33
8. Vedlegg	34

1. Bakgrunn

Bygget i Steinveien 4 i Kabelvåg ble oppført på grunnlag av byggetillatelsen gitt av Vågan kommune den 08.02.2019 i vedtak D-076/19. Bygget er i to etasjer pluss sokkeletasje og rommer 3 leiligheter. Det er i tillegg 5 parkeringsplasser, hvorav to i garasje.

Det ble tidligere søkt om endring av eksisterende reguleringsplan for deler av Nakken Kabelvåg stadfestet 13.03.1981 for eiendommene 12/107 Steinveien 4 og 12/210 Steinveien 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 gnr/bnr 12/107. Endringsforslag for tomt gnr/bnr 12/210 avslås».

Etter klager fra naboer ble vedtaket om reguleringsendring for gnr./bnr. 12/107 opphevet av Statsforvalteren. Kommunen valgte derfor å gi byggetillatelse for tiltaket i påvente av at ny reguleringsplan for området skulle vedtas.

Arktos Arkitektur AS startet arbeidet med en ny reguleringsplan for den ene tomt gnr/bnr 12/107 i Steinveien 4 i 2019 og dette arbeidet ble overtatt av Asplan Viak AS i februar 2024.

1.1. Planprosess

Planprosessen ble fragmentert på grunn av de ulike vedtakene som ble gjort underveis. Da planleggingsarbeidet først ble annonsert og naboer varslet, ble dette og varsling av relevante myndigheter med innsigelseskompetanse ikke godt nok dokumentert. Det var heller ikke noe offisielt referat fra oppstartsmøtet med kommunen.

Det var derfor avholdt nytt oppstartsmøte møte mellom plankonsulenten Asplan Viak og planmyndigheten i Vågan kommune den 28. februar 2024, og det ble sendt ut nytt varsel om oppstart til både naboer og myndigheter deretter. Den opprinnelige planbeskrivelsen som ble sendt inn av Arktos Arkitektur var vedlagt som et planinitiativ for varslingen.

1.1.1. Varsel om oppstart av planarbeid



Figur 1: Oppstarts annonse i Lofotposten den 7.4.2020

Organisasjoner og myndigheter som ble varslet i mars 2024:

- Statsforvalteren i Nordland
- Nordland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Sametinget
- Avinor
- LAS
- Lofotkraft/Elmea
- Kabelvåg innbyggerforening
- Barn- og unges representant

Naboer som ble varslet i mars 2024:

Gnr.	Bnr.	Navn	Adresse	Postnr.	Poststed
12	157	Leirfall Siw Merete Lind og Leirfall Stig Marius	Holtegrenda 28	1423	Ski
12	157	Vågan kommune	Postboks 802	8305	Svolvær
12	264	Normann Markus A Hansen	Postboks 1	8310	Kabelvåg
12	264	Vågan kommune	Postboks 802	8305	Svolvær
12	11	Krogstad Ivar	Havnegata 23	8310	Kabelvåg
12	13	Langnes Per Morten	Vei 232 510	9170	Longyearbyen
12	46	Olsen Vigdis Johanne	Sorenskrivergata 8	8310	Kabelvåg
12	74	Tetlie Kjell Nikolai	Vikabakken 11	8310	Kabelvåg
12	90	Mikkelsen Mariann	Steinveien 8	8310	Kabelvåg
12	93	Eriksen Else Julie	Storgata 32	8310	Kabelvåg

12	210	Larsen Svein Inge og Paulgaard Gry	Severin Ytrebergs Gate 8	9009	Tromsø
12	252	Karlsen Harald Johan	Havengata 8	8310	Kabelvåg
12	276	Eriksen Guna Sofie	Havnegata 31	8310	Kabelvåg
12	277	Christensen Trine	Havnegata 29	8310	Kabelvåg
12	288	Hanssen Per-Gunnar	Havnegata 24	8310	Kabelvåg
12	289	Wold Sølvi	Nordpolvegen 61	9013	Tromsø
12	290	Johansen Per Arne og Johansen Wenche Anita	Havnegata 28	8310	Kabelvåg
12	293	Enevold Berit	Havnegata 22	8310	Kabelvåg

Oversikt over innspill med merknadsbehandling finnes i kapittel 6.

1.2. Forhold til øvrige planer

1.2.1. Kommunedelplan for Kabelvåg (2021-2040)

Planområdet er avsatt til «Boligbebyggelse – Nåværende» i Kommunedelplanen for Kabelvåg. Deler av eiendommen er også berørt av hensynsonen H320 – flomfaresone.

Følgende føringer og bestemmelser fra Kommunedelplanen er relevante for denne planen:

§ 6 Arkitektur og egenart

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene

§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning

Nye bygg og anleggstiltak som er flomutsatt plasseres på minimum kote 4 (NN 2000)

§ 21 Uteoppholdsarealer – Småhusbebyggelse

For blokkbebyggelse er det krav om 50m² MUA pr. 100m² BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken. For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m² pr. boenhet avsettes til lek.

§ 22 Parkeringsbestemmelser

Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel
<35m ² BRA	Pr. boenhet	1	1
35 – 60m ² BRA	Pr. boenhet	1	1
>60m ² BRA	Pr. boenhet	2	2

§ 23 Renovasjon

I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.

§ 24 Boligbebyggelse

Utforming og kvalitet for boligbebyggelse

Nye tiltak skal ha småhuskarakter som samspiller med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40% av tomtearealet.

Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, samt støttemurer, skjæringer og fyllinger målt fra laveste punkt.

Nye bygg og anleggstiltak som er flomutsatt må plasseres på minimum kote 4 (NN 2000) og eksisterende bygningsdeler som ligger lavere enn kote 4 må kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Garasjer/carporter og boder skal være tilpasset bolighuset, m.h.t. materialvalg, form og farge.

Det skal være siktzone mellom gate/veg og avkjørselen i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, eller nyere.

§ 47 Faresoner (jf. Pbl § 11-8 a)

Faresone – flom (H320)

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.

1.2.2. Reguleringsplaner

Opprinnelig dispensasjon/reguleringsendring var for reguleringsplanen for deler av Nakken – planID 5, stadfestet 10.10.1980. Planen er siden utgått og området er uregulert.



Figur 2: Kartutsnitt fra reguleringsplanen for deler av Nakken.

I reguleringsplanen for deler av Nakken var eiendommen regulert til boligformål og kommunens eiendom på sørsiden av 12/210 er regulert til friområde.

Sorenskrivergården er regulert til offentlig formål. Arealet ved moloen er avsatt til industriformål.

Steinveien langs eiendommen er regulert til trafikkområde, i tillegg 17 parkeringsplasser på nordøstsiden mot Smedvika.

I reguleringsbestemmelsene står det, bl.a.:

§ 2.b) «Bebyggelsen skal

enten ha saltak eller flatt tak og bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet».

Vår kommentar: Av de 3 tilstøtende eiendommer har 2 flatt tak (Sorenskrivergata 8 og Steinveien 6). Bygningen langs eiendommene Steinveien 4 og Steinveien 6 kan sees som gruppe langs samme veistrekning.

1.2.3. Pågående reguleringsarbeid i området

Nylig vedtatt detaljregulering Steinveien 6, PlanID.290 er påklaget. Klagen er under behandling.

1.3. Forhold til regionale- og statlige føringer

1.3.1. Arealpolitikk i Nordland

Følgende arealpolitiske retningslinjer anses som relevante for denne planen:

8.2 By- og tettstedsutvikling

- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsteder og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
 - *Vår kommentar: Tiltaket etableres innenfor et eksisterende boligområde ved Kabelvåg sentrum.*
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
 - *Vår kommentar: Etablering av et lite leilighetsblokk i et boligområde kan sees som et eksempel av fortetting med kvalitet, da et slik ny bygg er energieffektiv og bidrar med å øke variasjonen i boligtilbudet i området.*

8.6 Klima og klimatilpasning

- b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.
 - *Vår kommentar: Kommunedelplanen for Kabelvåg setter minimumsgulvnivå for nye bygg og anleggstiltak til kote +4. Lavest gulvnivå for tiltaket ligger på kote +4,05 som er høyere enn kommunens minimumskrav.*
- c) Kommunen skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.
 - *Vår kommentar: Det er utarbeidet et notat om vurdering av bølger og vannstand ved planområdet. Føringer fra notatet er hensyntatt i bestemmelsene og planarbeidet.*

1.4. Konsekvensutredning vurdering

Planens krav om konsekvensutredning er vurdert jf. forskriften om konsekvensutredninger kapittel 2: planer og tiltak som omfattes av forskriften.

	§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding
Vurdering	I henhold til forskriftens § 6 b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med den tidligere planen. Tiltaket omfattes ikke av vedlegg I.
Konklusjon	Tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 6.

	§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding
Vurdering	Planen berører ikke tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdrags-reguleringsloven. Planen er ikke etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.
Konklusjon	Tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 7.

	§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn
Vurdering	I henhold til § 8 skal det utarbeides konsekvensutredning uten planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan, dersom de kan få vesentlige virkninger etter §10. Tiltakene i planen inngår ikke i vedlegg II.
Konklusjon	Tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 8.

1.4.1. Føringer for planen

Tiltaket faller ikke inn under forskriften for krav om konsekvensutredning, og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning.

2. Dagens situasjon

2.1. Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet omfattes av eiendommen 12/107 Steinveien 4 med tilstøtende trafikkareal nedenfor i Sorenskrivergata og Steinveien.

2.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 3: Bilder av tiltaket.

Som det framgår av kapittel 1 er eiendommen bebygd med 3 boenheter jfr. byggetillatelse gitt 08.02.2019 i vedtak D-076/19.

Naboeiendommene 12/13 Sorenskrivergata 10 og 12/46 Sorenskrivergata 8 er i bruk som boliger. På eiendommen 12/210 Steinveien 6 står per i dag et bolighus med 2 boenheter og et uthus. Næringsvirksomheter i området omkring inkluderer «Vandrerrhjem Lofotferie» i Steinveien 11 og glassblåseren «Lofoten Glass» i Steinveien 15.

2.3. Stedets karakter, struktur og eksisterende bebyggelse

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

Bebyggelsen er uensartet og mangefasettert. Se vedlagt stedsanalyse.

2.4. 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 NBI-register. Planområdet ligger i nærheten av et kulturmiljø («Kabelvåg Parken») og et kulturminne (gårdshaug på eiendom 12/93) på andre siden av Sørenskriversgata.

2.5. Naturmangfold

Planforslaget er vurdert ifm. Naturmangfoldlovens §§ 8 -12.

Området er bebyggt og det er ikke registrert naturverdier. Det kreves derfor ikke ny kartlegging.

Planen anses å ikke ha store konsekvenser for naturen i området.

2.6. Rekreasjonsverdi

Fjæra på andre siden av Steinveien er i bruk sommerstid.

2.7. Terreng- og grunnforhold

Grunnforholdene er stabile med fjell helt opp i dagen. Det er ikke noen eksterne ledninger som krysser eiendommen.

2.8. Landskap og utsikt

Landskapet er preget av storslagen natur og utsikt utover Smedvika mot lille og store Molla, Skrova og Hamarøy i det fjerne. Langs Smedvika er det fjellknauser og bratte bakker opp mot Ursvika.



Figur 4: Utsikt og landskap i området.



Figur 5: Bilder fra området.

2.9. Klima og solforhold

Området nyter gode solforhold fra alle retninger.

2.10. Teknisk infrastruktur og VAO

Det er etablert offentlig vann- og avløpsnett i området.

2.11. Trafikkforhold

Det er lite gjennomgangstrafikk i Steinveien og Sorenskrivergata.

Asplan Viak har gjennomført en siktbedømming av krysset Sorenskrivergata / Steinveien i forbindelse med planarbeidet og konkludert med «ut fra siktbedømminger vil det planlagte bygget ikke ligge innenfor siktsonen i krysset, og vil derfor ikke være siktbedreende i krysset Sorenskrivergata / Steinveggen».

2.12. Miljøbelastninger området er eksponert for

Området er ikke eksponert for miljøbelastninger (støy, støv, elektromagnetisk stråling, m.m.).

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1. Intensjon med planen

Intensjonen med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg i 2 etasjer pluss sokkeletasje med utvendig trappehus på sørvest siden.

3.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bygg er i 2 etasjer pluss sokkel og rommer 3 leiligheter:

- 1 stk. 2-roms leilighet 35,7 m² i sokkeletasjen.
- 2 stk. 3-roms leilighet 75,3 m².

3.2.1. Bebyggelsens plassering

Eiendommen 12/107 Steinveien 4 ligger i krysset mellom Sorenskrivergata og Steinveien. Tomten stiger fra øst til vest med en høydeforskjell på 3 m med kjøreadkomst fra Sorenskrivergata og Steinveien. Bebyggelsen plasseres cirka midt i tomten.

3.2.2. Høyder, volum og utnyttelsesgrad

Høyde

Bygget er i to etasjer pluss sokkel.

Maks gesimshøyde settes til kote +13,75.

Utnyttelsesgrad

Tomteareal	310,0m ²
Bygg	114,4m ² (ink. 2 p-plasser i garasje)
3 parkeringsplasser ute	54,0m ²
Totalt	168,4m ²
% BYA	159,4 / 310,0 = 54,3%

Maks tillatt BYA i planen settes til 60%.

3.2.3. Parkering

Figuren under viser parkeringskrav for boliger for Kabelvåg (kilde: Kommunedelplanen for Kabelvåg).

Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel
<35m ² BRA	Pr. boenhet	1	1
35 – 60m ² BRA	Pr. boenhet	1	1
>60m ² BRA	Pr. boenhet	2	2

Med 2 leiligheter på 75,3m² og 1 leilighet på 35,7m² er det krav om 5 parkeringsplasser. Det etableres derfor 5 parkeringsplasser – 4 med innkjøring fra Sorenskrivergata og 1 fra Steinveien. Totalt 2 av 5 plasser i garasje.

Det er krav om totalt 5 parkeringsplasser for sykkel. Minimum 3 plasser kan plasseres i sokkeletasjen og 2 plasser ute ved trappene på sørvest siden av bygget.

3.2.4. Infrastruktur og renovasjon

Eiendommen er tilknyttet Vågan kommunes ledningsnett. Bygningen har elektrisk oppvarming og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Eiendommen er knyttet til det offentlig vann- og avløpsnett.

Til renovasjon brukes avfallsdunker som plasseres under utetrappa mot vest med tilgjengelighet fra Sorenskrivergata.

3.2.5. Uteoppholdsareal

Opprinnelig plan var at eiendommene 12/107 og 12/210 skulle reguleres sammen. Det var derfor tenkt å etablere felles uteoppholdsareal for eiendommene i et sammenhengende område sørvest på 12/107 og nordvest på 12/210. 12/107 alene har ikke nok plass til å etablere felles uteoppholdsareal i tråd med Kommunedelplanen for Kabelvåg, som krever 50m² MUA per 100m² BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken. For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m² per boenhet avsettes til lek.

Pga. begrenset areal vil det ikke være mulig å etablere uteoppholdsareal i tråd med Kommunedelplanen, men det er likevel mulig å etablere en liten sandkasse med en benk og bord på sørvest siden av bygget.

Leilighetene i bygget byr på tilstrekkelig private uteoppholdsareal i form av balkonger med flott utsikt mot Smedvika.

4. Virkninger av planforslaget

4.1. Overordnede føringer

Formål

Arealformål i planforslaget er i tråd med overordnet plan, Kommunedelplanen for Kabelvåg, som avsetter eiendommen til boligformål.

Parkering

Med sine 5 parkeringsplasser for bil og 5 parkeringsplasser for sykkel, oppfyller tiltaket krav til parkering fastsatt i overordnet plan.

Stormflo og havnivåstigning

Gulvet i sokkeletasjen legges på kote +4,05 som oppfyller kravene i overordnet plan.

4.2. Høyde og volum

Høyde

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

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden på 60%-BYA er høyere enn maksimalt tillatt bebygd areal som er satt i Kommunedelplanen (maks BYA = 40% av tomtearealet).

Forhold til omgivelsene

Tiltakets volum er større enn de fleste andre byggene i Smedvika. Byggets tre etasjer gjør den høyere enn andre boliger i området. 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. Det kupert fjellandskapet omkring gjør også at bygget ikke framstår som dominerende.



Figur 7: Trær langs eiendomsgrensen og omkringliggende koller er fortsatt de dominerende elementene i landskapet.

Byggets høyde, volum, fjernvirkning og forhold til omgivelsene er nærmere beskrevet i stedsanalysen (se vedlegg).

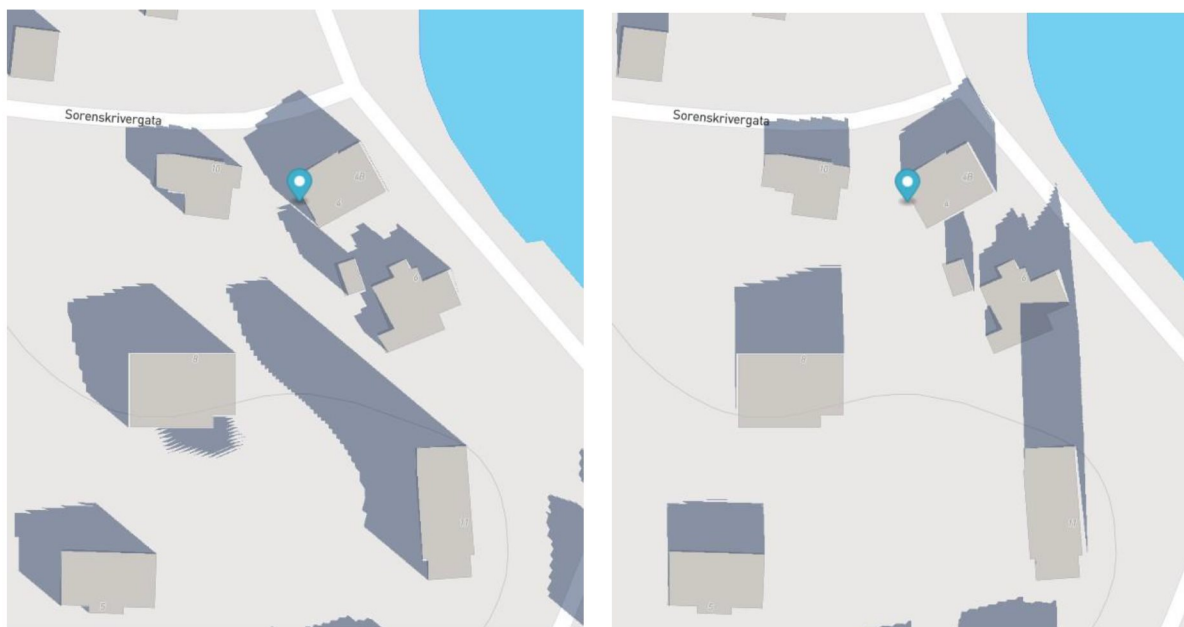
4.3. Landskap

Tiltaket vil ikke gripe inn i landskapet ut over eiendommen. I fjernvirkning er huset ikke spesielt dominerende, bla. pga. terrenget og eksisterende bebyggelse som reiser seg bak bygget og ellers langs sjøen.

For tiltakets virkninger på landskapet vises også til stedsanalysen.

4.4. Sol- og skyggediagram

Figurene under viser tiltakets skyggevirkning på nærområdet på vårjevndøgn, den 20. mars.



Figur 8: Kl. 9 (venstre) og kl. 12 (høyre).



Figur 9: Kl. 15 (venstre) og kl. 18 (høyre).

Bygget er plassert nord og øst for sine nærmeste naboer, og dette sikrer at tiltaket ikke medfører tap av sol/lys for noen naboer.

4.5. Stedets karakter

Selv om planområdet ikke faller innenfor et kulturmiljøområde, ligger den i nærheten av et kulturmiljø og bør vurderes i forhold til estetikk og påvirkning på omgivelsene. Se vedlagt stedsanalyse.

Stedsanalysen konkluderer med at det ikke finnes en ensartet bebyggelse i området rundt Smedvika. Bebyggelsen er preget av de forskjellige tidsepokene husene er oppført. Hvert bygg representerer sin tid i historien og understreker hvordan området har utviklet seg organisk gjennom årene.

4.6. Rekreasjonsinteresser

Tiltaket vil ikke ha innvirkning på bruken av Smedvika som rekreasjonssted (fjæra).

4.7. Uteområder

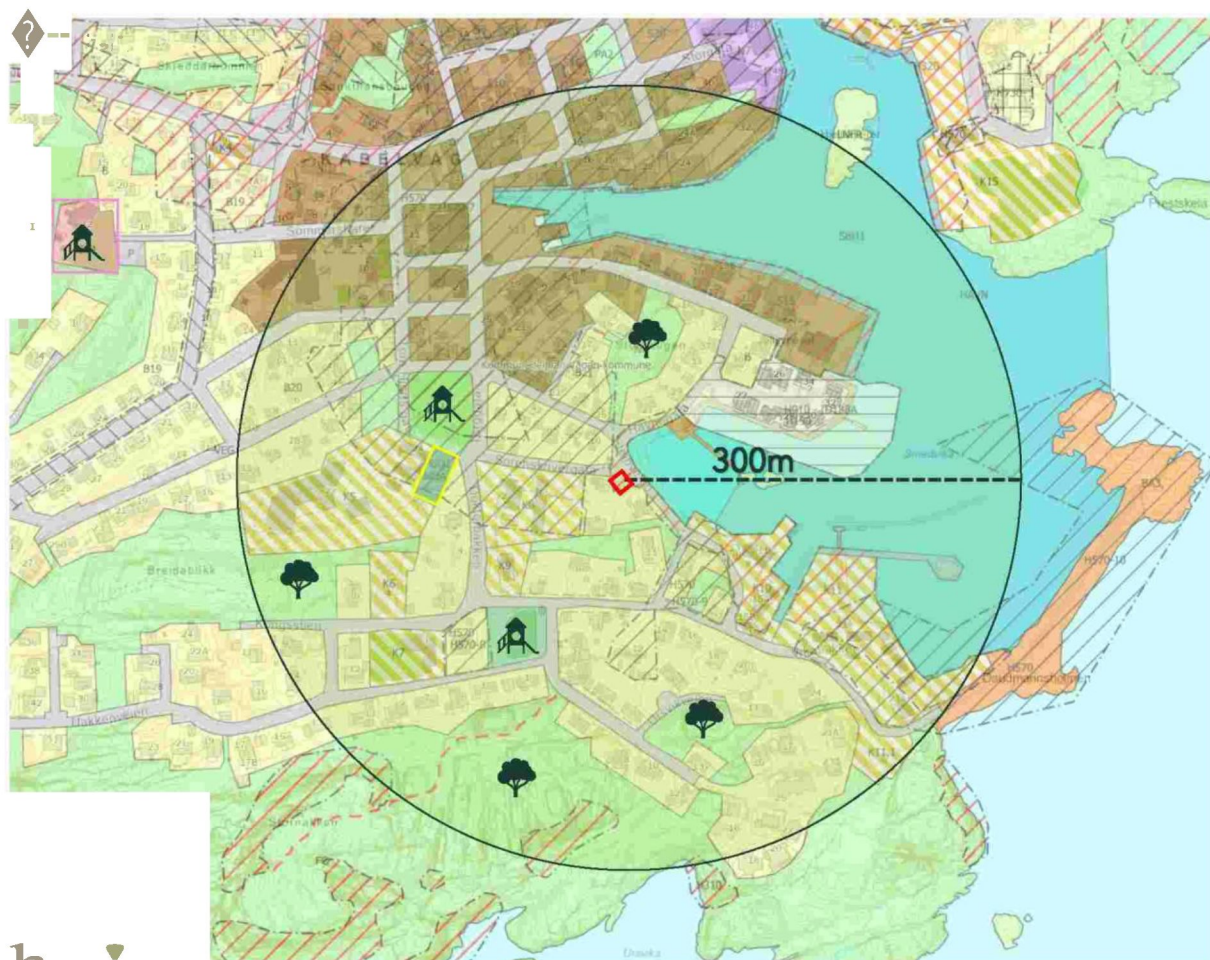
Felles uteoppholdsareal er begrenset. Tiltaket møter derfor ikke Kommunedelplanens krav om 75m² MUA per boenhet for frittliggende småhusbebyggelse. Tiltakets nærhet til fjæra og flott natur i sørlig del av Kabelvåg byr på tilstrekkelig tilgang til grøntareal som kan erstatte felles uteoppholdsareal på tomte.

Tilgjengelig areal i sørvest på eiendommen kan utvikles for uteopphold, for eksempel med en liten sandkasse, bord og benker.

Alle boenheter har tilstrekkelig privat uteareal tilknyttet leiligheten.

4.7.1. Barn- og unges interesser

I Kommunedelplanen for Svolvær er flere arealer i området avsatt til park-, naturområde – grønnstruktur-, friområde-, og uteoppholdsarealformål. Flere av disse er godt egnet til lek og er i gåavstand fra planområdet, se figuren under. I planbestemmelsene for Kommunedelplanen omtales det at uteoppholdsarealet «UO1», som ligger 130m fra planområdet (markert med gul i figuren under), skal prioriteres opparbeidet til uteopphold og lek. Tiltaket ligger også under 10 minutters gangavstand fra Kabelvåg barnehage med sin lekeplass (markert med rosa i figuren under).



h Figur 10: Kartutsnitt fra Kommunedelplanen for Kabelvåg viser hvor planområdet ligger i KDP til uteopphold. Planområdet er vist i rodt. Parker og uteoppholdsområder som har tilrettelegging for lek er markert med lekeapparat-symbol. Øvrige friområder er markert med tre-symbol.

Ingen av de grantområdene identifisert i kartet over er avsatt til lek i Kommunedelplanen for Kabelvåg, men de som er markert med lekeapparat er tilrettelagt for lek, enten med lekeapparater eller enkel ball bane.

Tiltaket vil ikke ha negative konsekvenser for barn- og unges oppvekstsvilkår, eller deres bruk av omkringliggende leke- og friluftsarealer.

Steinveien er skolevei, men tiltaket vil på ingen måte 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.

4.8. Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud

Det er lite gjennomgangstrafikk i Sorenskrivergata og Steinveien. Tiltaket vil ikke føre til nevneverdig trafikkøkning. Nærmeste kollektivtilbud er på torget.

Asplan Viaks siktavurdering (som ligger vedlagt) av tiltaket for krysset mellom Sorenskrivergata og Steinveien konkluderer at tiltaket ikke ligger innenfor siktsonen i krysset, og ikke er sikthindrende for krysset.

5. ROS-analyse

Vurdering av risiko

På bakgrunn av tabellene i ROS-sjekkliste, som ligger vedlagt, finner vi mulig risiko med tanke på stormflo og havnivå (bølgepåvirkning).

Avbøtende tiltak

Sokkeletasjen skal ligge på min. kote +4,0. Det skal etableres en vegg langs eiendomsgrensen mot veien (på cirka kote +3,0) med en fot foran. Denne vil fungere som bølgevegg og vern mot stormflo. Mellom veggen og Steinveien etableres det en dreneringsrenne hvor vannet kan renne inn til et sluk med kuppelrist. I tillegg skal det etableres en beredskap bestående av plater med høyde 1 m og tykkelse 20 mm som kan fastmonteres foran vinduer i tiltakets underetasje ved varlet ekstremvær. Tiltakene ivaretar kravene i TEK 17 til tilfredsstillende sikkerhet mot skade fra naturpåkjenninger for sikkerhetsklasse F2 (200-års gjentaksintervall) med klimapåslag. Se notatet om vannstand og bølger i Smedvika av 18. februar 2025 for ytterlig informasjon.

Området som er utsatt for stormflo angis med faresone i plankartet med tilhørende bestemmelse.

Aktuelle hendelser er plassert i risikodiagrammet under

ROS-diagrammet viser risiko/sårbarhet når avbøtende tiltak er iverksatt/gjennomført – dvs. når planen er gjennomført i tråd med tiltakene som beskrevet over.

Sannsynlig	Konsekvens				
	Ufarlig	Mindre farlig	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Lite sannsynlig					
Mindre sannsynlig	Stormflo Bølgepåvirkning				
Sannsynlig					
Meget sannsynlig					

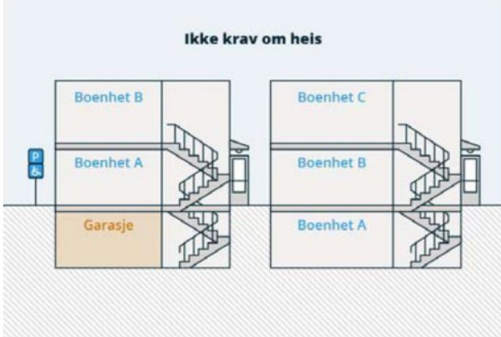
Opprinnelig varsel om oppstart av planarbeid gjaldt 2 områder: eiendom gnr./bnr. 12/107 og 12/210. I ettertid har planen blitt delt opp. Merknadsbehandling tar bare for seg innspill og merknader som gjelder denne planen, for eiendom 12/107.

Oppstart av planarbeid ble først varslet i 2019 og 2020. Planarbeidet ble gjenoppstartet i februar 2024 og oppstart ble varslet på nytt for å sikre på at alle naboer og myndigheter fikk muligheten til å komme med innspill.

25

Det vises i forbindelse med dette til høringsinnspill fra Fylkeskommunen i Nordland, som uavhengig høringsinstans, som uttalte at byggeskikken var i strid med omkringliggende bebyggelse. 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». <u>Hvorfor forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området</u> ... Krav til utnyttelsesgrad er vesentlig oversteget. ... Dette fordi hovedtrekkene og rammene i blir vesentlig tilsidesatt ... herunder avstand og luft mellom eiendommene. ... 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	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. ...» 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 reguleringsplan for eiendommen 12/107 Steinveien 4 er fremmet med nettopp dette som utgangspunkt for å gi en økning av utnyttelsesgraden til 60% BYA. 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. Til §29-4 : Eier av 12/210 har gitt samtykke og i planforslaget er byggegrensene satt deretter.
---	--

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. <i>«§29-4: Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense</i> <i>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:</i> <i>a) Når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller</i> <i>b) Ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»</i> <i>«§19-2 Dispensasjonsvedtaket andre ledd: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»</i> <u>Andre innspill</u> «... 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. ...» «...For det andre vil et slikt tiltak har svært begrensede muligheter for parkering...»	Til §19-2: Vilkår for dispensasjon må ikke være til stede ved utarbeiding av ny plan. Dette er derfor ikke et tema i planen. 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. Det er 5 parkeringsplasser – 4 med innkjøring fra Sorenskrivergata hvorav 2 i garasje, og en på bakken med innkjøring fra Steinveien.
--	--

Videre vises til at tiltaket krever heis, kf. TEK 17 §12-3 andre ledd. ...» <u>Oppsummert</u> 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 interessert enn utbyggers økonomiske hensyn. Olsen mener derfor at tiltaket slik det er tiltenkt verken kan eller bør oppføres.	Under §12-3 i TEK står det: <i>«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. Bygningen kan ha flere inngangspartier».</i> Illustrasjonen under viser hvordan teksten skal tolkes. Påstanden som Olsen anfører er feil, det er ikke krav til heis.  Illustrasjon fra veiledning TEK 17. Vi mener at tiltaket bidrar til fortetting og etterspurte leiligheter, og at foreslått bebyggelse ikke påvirker omgivelsene negativt-
2. Sissel Johansen og Cathrine Johansen – mottatt 05.05.2020	
Byggemåten er i strid med den omkringliggende bebyggelsen og vil forringe den historiske byggeskikken i sentrum av Kabelvåg.	Smedvika ligger utenfor Kabelvåg sentrum og preges, etter vårt skjønn, ikke av den historiske byggeskikken i Kabelvåg. Området rundt Smedvika har i de senere årene forandret seg sterkt og

Tiltakene er i strid med bestemmelser om maksimal utnyttelsesgrad og byggegrense mot nabo. Krav til uteareal for barn og parkeringsplasser oppfylles ikke. Et privat reguleringsforslag for 12/207 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». Et privat reguleringsforslag for 12/210 er i strid med TEK17 §12-3 andre ledd. «TEK17 § 12-3 andre ledd stiller krav om heis i byggverk med tre eller flere etasjer, hvilket det ikke er i bygget som er oppført på denne tomta».	er bl.a. preget av utbygging på Tollefneset. Bebyggelsen er uensartet og mangefasettert (se også vedlagt «Stedsanalyse». Viser til kommentarer til «Hvor forslaget strider mot gjeldende reguleringsplan for området» for merknad 1. Viser til kommentar for merknad 1. At det nå utarbeide 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. Det vises til kommentarer og illustrasjoner «Andre innspill» for merknad 1.
3. Smedvika Vel – mottatt 05.05.2020	
Klage over utarbeidelse av ny reguleringsplan/detaljplan for nytt leilighetskompleks i Steinveien 6, Kabelvåg – Gbn. 12/210	Viser til våre kommentarer til merknad 2.

«... 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 slike ødeleggende karaktertrekk, for så i ettertiden å konstruere en ny reguleringsplan/detaljplan alene for å legitimere de ulovlige forhold gjennom slikt arbeid».	
4. Jarl Rølvåg, Per Langnes, Merethe Dybfest, Mariann Mikkelsen – mottatt 05.05.2020	
<u>Klage på ny reguleringsplan for eiendommen 12/107 og 12/210 i Steinveien, Kabelvåg</u> «... Stedet har en unik bebyggelse ... Her finner man mange av de eldste bygg i Kabelvåg og stedet har frem til nå utmerket seg med en harmonisk og pen bebyggelse ...»	Vi mener at området ikke kan sies å være preget av harmonisk og pen bebyggelse, mer har heller vokst fram organisk over mang år med mange forskjellige arkitekturstiler (se også vedlagt stedsanalyse). Det som er igjen fra «Smedvika 1895» er Sorenskrivergården, «Mathiesenhuset» 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.
5. Nordland fylkeskommune – mottatt 29.04.2024	
Viser til tidligere innspill til oppstart av detaljregulering 08.08.2019 og uttalelse til høring av planforslaget 04.02.2021. 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	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.

200-års stormflo med klimafremskrivning 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. <u>Friluftsliv og folkehelse</u> Planområdet ligger i nærheten til et viktig friluftsområde (Smedvika). Allmenhetens tilgjengelighet må hensyntas i planarbeidet. <u>Kulturminner</u> 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.	Allmenhetens tilgjengelighet til viktige friluftsområder i nærheten av planområdet er ikke påvirket av tiltaket. Tas til orientering.
6. Elmea – mottatt 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.	Tas til orientering.
7. NVE – mottatt 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.	Sikkerhet mht. NVEs ansvarsområder er ivaretatt i planen. ROS-analyse er utarbeidet.
8. Statens vegvesen – mottatt 16.04.2024	
Generelt innspill om Staten vegvesens rolle i planlegging. Ingen spesielle innspill til oppstartsvarelet.	Tas til orientering.

9. Statsforvalteren i Nordland – mottatt 21.03.2024	
Kommer med følgende innspill: <u>Barn og unge</u> 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. <u>Klimatilpasning</u> 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. <u>Digitaliserte plankart</u> Krever innsendt digitalisert plankart.	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. Fagkyndig vurdering av risiko for stormflo er gjennomført (Notat av Multiconsult, 10.09.2020). Digitaliserte plankart oversendes.

7. Konklusjon

Denne reguleringsplanen legger til rette for leilighetsbygget med 3 leiligheter som ble oppført ved krysset mellom Steinveien og Sorenskrivergata i Kabelvåg, Vågan kommune. Planen bidrar til fortetting og etterspurte leiligheter i et svært attraktivt område med blandet bebyggelse og blandede funksjoner.

Etter en lang og fragmentert prosess mener vi at forholdene rundt regulering av eiendommen er tilstrekkelig belyst, og at tiltaket ikke har særlige negative konsekvenser for det omkringliggende området.

8. Vedlegg

1. Sikt vurdering
2. Notat vannstand og bølger Smedvika
3. Stedsanalyse
4. ROS sjekkliste

