

Planbeskrivelse

Varsel om oppstart av reguleringsplan for eiendommen 12/107 Smedvika Kabelvåg

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



Formål med planen er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen Sorenskrivergata 12 gnr./bnr. 12/107, med 3 boenheter. Referat fra oppstartsmøte fra 10.08.2019 er tilgjengelig på Vågan kommunes nettside. Reguleringen omfattes ikke av krav om konsekvens-utredning.

Eventuelle innspill til planen sendes innen 05.05.2020 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**

Forslag regulering eiendommen gbn 12/107 Sorenskrivergata 12, Kabelvåg – planbeskrivelse

1. Bakgrunn

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Arktos Arkitektur AS utarbeider forslag til reguleringsplan for eiendommen 12/107 Sorenskrivergata 12, Kabelvåg på vegne av Pål Arntzen.

1.2 Hensikten med planen

Forslaget til regulering skal tilrettelegge for oppføring av bygning i to etasjer pluss underetasje med tilhørende parkering.

1.3 Vesentlige utfordringer i planen

1.4 Tidligere vedtak i saken

Rivingstillatelse av eldre bebyggelse samt tomteplanering ble gitt i vedtak D-436/16.

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."

Vedtaket ble påklaget og klagen ble delvis tatt til følge i vedtak NPU-169/17.

Ny klage ble behandlet vedtak NPU-209/17 og oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak (brev av 14.03.2018) og anbefaler at det søkes om endring av reguleringsplan.

Reguleringsendring ble den 19.12.2018 godkjent i vedtak NPU-194/18.

Byggetillatelse for bebyggelse på eiendommen 12/107 Sorenskrivergata 12 ble gitt 08.02.2019 i vedtak D-076/19.

"Omsøkte tiltak er i tråd med ny reguleringsplan. Kommunen krever ikke oppsettende virkning (vedtak D-074/19). Vedtaket om endring av plan, NPU-194/18, er påklaget. Klagen er ikke behandlet enda og igangsetting av tiltaket skjer på egen risiko."

Klagebehandling – Reguleringsendring Smedvika – 12/107 - Vågan

Etter fem måneder kommer Fylkesmannens vedtak 02.07.2019:

"Fylkesmannen opphever vedtak av 19.12.2018 i sak 194/18 og sender saken tilbake til kommunen for ny behandling i kommunestyret."

Møte med kommunalsjef i Vågan kommune den 22.07.2019.

Konklusjon:

"Vågan kommune vil avholde et møte med klagers advokat 23.07.2019. Kommunen vil videre følge opp med Fylkesmannen i Nordland for å få klarhet i hvordan kommunen bør gå fram i saken. Forhåpentligvis får en slik avklaring i løpet av uke 30."

Oppstartskonferansen 03.07. / 10.08.2019
"Detaljregulering for boligformål 40% BYA."

Hovedutvalg for næring, plan og utvikling 28.08.2019 Vedtak NPU- 121/19
"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplan til midlertidig brukstillatelse inntil ny reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret. Brukstillatelse behandles i eget vedtak."

Midlertidig brukstillatelse, gbn 12/107 Kabelvåg 20.09.2019 Vedtak D-428/19
"Med hjemmel i plan- og bygningslovens 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg m/ 3 boenheter, gbn 12/107 Kabelvåg. Brukstillatelsen gjelder så lenge dispensasjon jfr. vedtak NPU- 121/19 gjelder."

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan til brukstillatelse – Gbn 12/107, Kabelvåg
10.10.2019
Hovedutvalg for næring, plan og utvikling – sak 121/19 vedtak
"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplan til midlertidig brukstillatelse inntil ny reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret. Brukstillatelse behandles i eget vedtak. Seksjonering kan ikke behandles før vedtatt reguleringsendring."

Ny behandling av søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig brukstillatelse
Sorenskrivergata 12 i Kabelvåg – Gbn 12/107 31.10.2019
Hovedutvalg for næring, plan og utvikling – MPN 143/19 vedtak
"I henhold til plan- og bygningslovens § 9 og forvaltningslovens § 35 omgjøres vedtak NPU- 121/19. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplan som omsøkt. I det videre gis det med hjemmel i § 21-10 midlertidig brukstillatelse for gbn 12/107 inntil ny reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret."

Svar på søknad om seksjonering, gbn 12/107 Kabelvåg
Delegert Plan- og bygningsavdelingen/utvikling 04.11.2019 D- 290/19
"Det gis tillatelse til seksjonering av eiendommen gbn 12/107 som omsøkt. Eiendommen får tre boligseksjoner. Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonslovens § 13 og Vågan kommunes delegasjonsreglement."

Tinglyst seksjonering for gbn 12/107, 13.11.2019

Fylkesmannens svar til adv Trygve Eriksen på anmodning om ulovlighetsoppfølging – byggesak – 12/107 – Vågan av 14.02.2020.
"Ut fra pågående reguleringsprosess er det ikke hensiktsmessig å pålegge riving, og overtredelsesgebyr er ikke aktuelt. Fylkesmannen skal derfor ikke foreta ulovlighetsoppfølging slik saken står."

1.5 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.
Det er ikke behov for en konsekvensutredning.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Kommunedelplan for Kabelvåg 11.05.1993
Eiendommen 12/107 er markert som bolig.
Under retningslinjer "4. Havneområdet forøvrig"
er det anført: *"Den tidligere foreslåtte utfyllingen
av hele Smedvika for bruk til industriformål fore-
slås begrenset til del av nordre Smedvika mot
Tollefsneset. Resten av Smedvika-/moloområdet
disponeres til de virksomheter som allerede er i
området"*.

Tollefsneset er bygd ut med boliger rundt 2010.



2.2 Gjeldende reguleringsplaner

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

Eiendommen er regulert til boligformål. 3 av de
tilstøtende har boligformål, kommunens eiendom
på sørsiden av 12/210 er regulert til friområde.
Sorenskrivergården regulert til offentlig formål.
Industriformål ved moloen.

Steinvegen langs eiendommen er regulert til tra-
fikkområde, 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."*

Av de 3 tilstøtende eiendommer har 2 flatt tak (Sorenskrivergata 8 og Steinvegen 6).

Bygningen på eiendommene Sorenskrivergata 12 og Steinvegen 6 kan sees som gruppe langs
samme vegstrekning.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

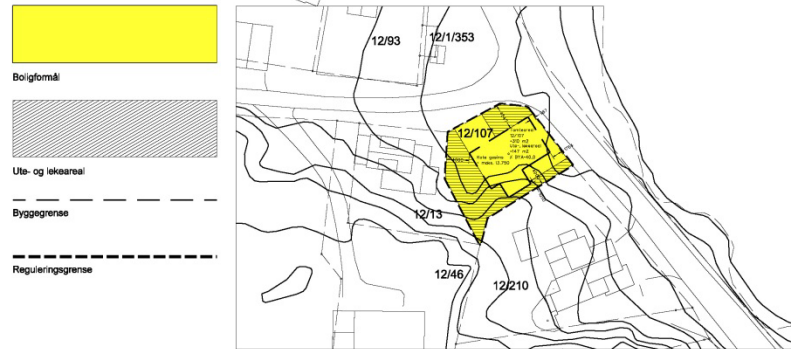
2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Forslaget innebærer en økning av utnyttelsesgrad til BYA=40% for eiendommen 12/107 Soren-
skrivergata 12.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planen omfattes av eiendommen 12/107 Sorenskrivergata 12.



Reguleringsplan eiendommen 12/107 - Sorenskrivergata 12 Kabelvåg - Plan nr. 279						
Reguleringskart		Forfatter: Lise Gulkeacht	Kartsett:	Målestokk: 1:500	Dato: 07.10.2019	Plan nr. A.001
ARKTOS <small>ARKITEKTUR AS Postboks 808 Conrad Holmboesveg 21 9258 Tromsø Tlf: 77 68 70 00 mobil: 90 05 50 64 post@arktos.no</small>						

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Som det framgår av pkt. 1.4 er eiendommen bebygd med 3 boenheter jfr byggetillatelse gitt 08.02.2019 i vedtak D-076/19.



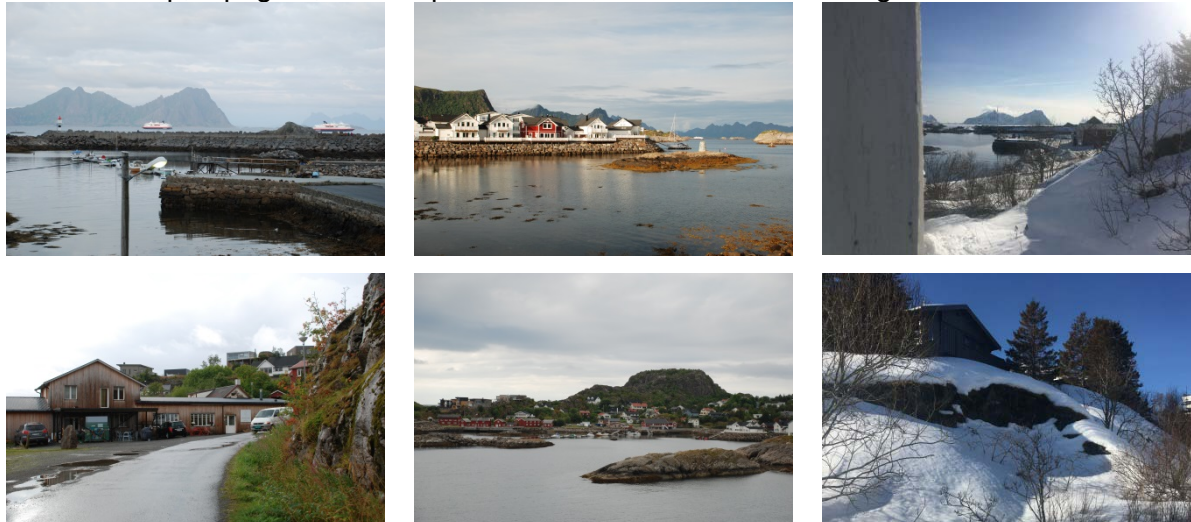
Naboeiendommene 12/13 Sorenskrivergata 10 og 12/46 Sorenskrivergata 8 er i bruk som boliger. På eiendommen 12/210 Steinvegen 6 står pr i dag et bolighus med 2 boenheter og et ut-hus. Eiendommen er under regulering.

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 Tollefnesset.

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

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



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.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Fjæra er i bruk sommerstid.

3.9 Trafikkforhold

Det er lite gjennomgangstrafikk i Steinvegen.

Asplan viak har gjennomført en sikturdering av krysset Sorenskrivergata / Steinvegen for tiltakshaver og konkludert med *"Ut fra siktkravberegninger vil det planlagte bygget ikke ligge innenfor siktsonenen i krysset, og vil derfor ikke være sikthindrende i krysset Sorenskrivergata / Steinvegen."*

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Skoler og barnehager blir sentralisert til nåværende Kabelvåg ungdomsskole.

3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Eiendommen er tilknyttet Vågan kommunes ledningsnett. Bygningen har elektrisk oppvarming og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Grunnforholdene er stabile med fjell helt opp i dagen.

Det er ikke noen eksterne ledninger som krysser eiendommen.

3.15 Støyforhold

Det finnes ikke noen nevneverdige støykilder i området.

3.16 Luftforurensning

Det finnes ikke noen nevneverdige luftforurensning i området.

3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det vises til vedlagte ROS-analyse.

3.18 Næring

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

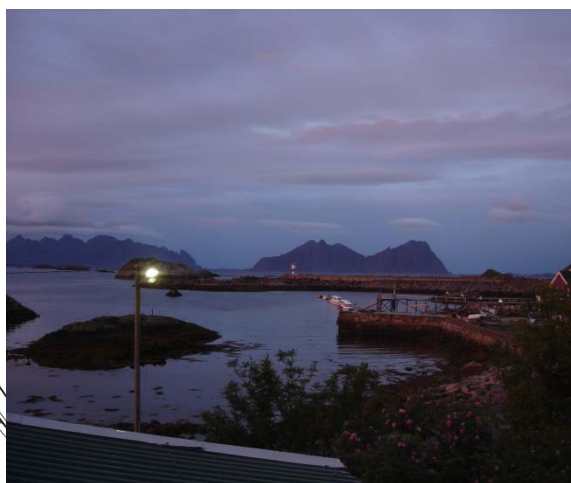
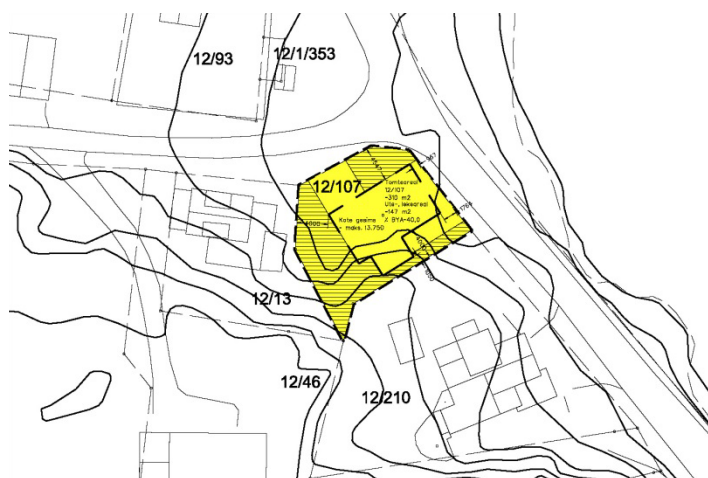
4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Boliger.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Eiendommen 12/107 Sorenskrivergata 12 ligger i krysset mellom Sorenskrivergata og Steinvegen.



Tomta stiger fra øst til vest med en høydeforskjell på 3 m med kjøreadkomst fra Sorenskrivergata og Steinvegen.

4.3 Bebyggelsens høyde

Bygget er i 3 etasjer.

Maks. gesimshøyde settes til K. +13.750.

4.4 Grad av utnyttning, inkl sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene

BYA settes til 40 %.

BRA boligareal: 180,3 m².

BRA boligformål 246,6 m².

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

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

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Samtlige boenheter har en uteplass og utsikt.

Leilighetene har østvendte balkonger med utsikt mot Smedvika og sol fra tidlig til midt på dagen.

4.8 Parkering

Det er 5 parkeringsplasser 4 med innkjøring fra Sorenskrivergata, hvorav 2 i garasje og 2 gjesteplasser foran garasjen, samt en på bakken med innkjøring fra Steinvegen.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

Eiendommen er tilknyttet Vågan kommunes ledningsnett.

4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

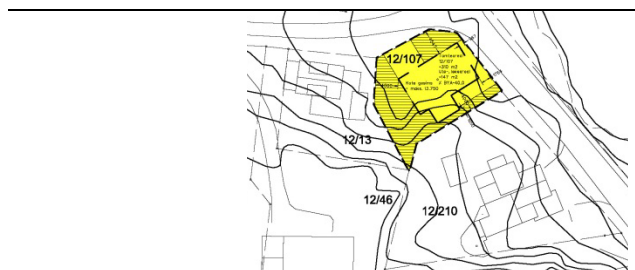
Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

4.14 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal på balkonger på øst-siden av bygget.

Felles uteoppholdsareal legges i "bakkant" av tomten hvor det finnes mest sol.

Uteoppholdsarealet vil bli sammenhengende med arealet på eiendommen 12/210.



4.17 Kulturminner

Det finnes ikke noen kjente kulturminner på eiendommen og det er ikke registrert kulturminner i området.

Planområdet ligger ikke innenfor utvalgte kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi i fylkeskommunens kulturminneregistrering "Kulturminneplan for Lofoten" og Riksantikvarens NB!-register.

4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Eiendommen er knyttet til det offentlig vann- og avløpsnett.

4.20 Plan for avfallsløsning

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

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Reguleringsformålet bolig er den samme som i "Kommunedelplan for Kabelvåg" av 11.05.1993 og "Reguleringsplan for del av Nakken" stadfestet 13.03.1981.

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.

5.5 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.

5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)

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

5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

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

5.8 Uteområder

Det vises til "pkt. 4.14 Uteoppholdsareal".

5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

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

5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Det vises til "pkt. 4.14 Uteoppholdsareal".

5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

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

5.13 Energibehov, energiforbruk

Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

5.14 ROS – 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 eget vedlegg (sjekklister ROS Vågan kommune).

5.16 Teknisk infrastruktur

Eiendommen er knyttet til det offentlig vann- og avløpsnett.

5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

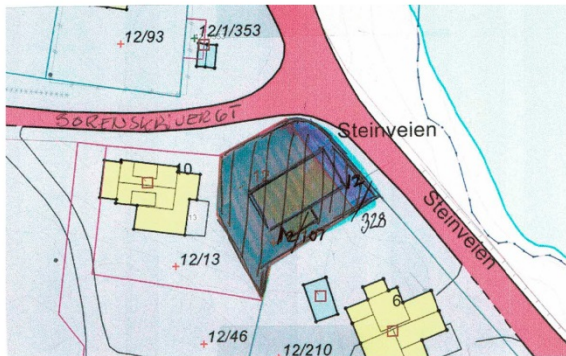
Tiltaket har ikke noen konsekvenser for klima og ytre miljø.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Varsel om oppstart av reguleringsplan for eiendommen 12/107 og 12/328, Sorenskrivergata 12, 8310 Kabelvåg.

I henhold til Plan og Bygningslovens § 12-8, kunngjøres det oppstart av detaljregulering for eiendommene 12/107 og 12/328, Sorenskrivergt. 12, 8310 Kabelvåg, Vågan kommune.



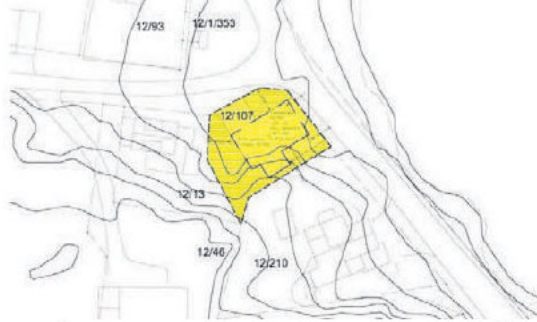
Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen 12/107 og 12/328. Reguleringen omfattes ikke av krav til konsekvensutredning.

Eventuelle innspill til planen sendes innen 24. juli 2019:
Nakken Øst AS v/Pål Arntzen
Kaiveien 26, 8310 Kabelvåg.
Merknader kan også sendes på e-post pal@john-arntzen.no

Spørsmål vedr. planarbeidet kan rettes til samme sted, evtnt på telefon: 905 08 320.

Varsel om oppstart av reguleringsplan for eiendommen 12/107 Smedvika Kabelvåg

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



Formål med planen er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen Sorenskrivergata 12 gnr./bnr. 12/107, med 3 boenheter. Referat fra oppstartsmøte fra 10.08.2019 er tilgjengelig på Vågan kommunes nettside. Reguleringen omfattes ikke av krav om konsekvens-utredning. Eventuelle innspill til planen sendes innen 05.05.2020 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

Annonsen i Lofotposten 05.07.2019.
Merknad fra Kjell Tetlie

Annonsen i Lofotposten 07.04.2020.
Det kom 5 merknader / innspill innen fristen.

Dessuten annonserte Vågan kommune på sin hjemmeside i april 2020.

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer
For merknader og tilhørende kommentarer vises til eget vedlegg

Tromsø, 20.05.2020 / UG