

Til berørte parter og  
offentlige høringsinstanser

Vår ref.: 1335-2018.02/2022/UG

E:\Arktos Arkitektur AS\Prosjekt\Reguleringsplan Kabelvåg\2022\Varsel om oppstart av detaljregulering Steinvegen 6.doc

Tromsø, 22.03.2022

## Varsel om oppstart av detaljregulering for Steinvegen 6 i Kabelvåg, Gbn. 12/210 deler av Gbn. 12/1 – planid. 290

### Generell informasjon

Plankonsulent    Arktos Arkitektur AS  
                         Urs Gutknecht  
                         [urs@arktos.no](mailto:urs@arktos.no)  
                         90055064

Forslagstiller    Svein Inge Larsen  
                         [svelar47@gmail.com](mailto:svelar47@gmail.com)  
                         45619670  
                         Gry Paulgaard  
                         [gry.paulgaard@uit.no](mailto:gry.paulgaard@uit.no)  
                         99223577

Hjemmelshaver   Svein Inge Larsen / Gry Paulgaard for Gbn. 12/210  
Deler av Gbn. 12/1 som er kommunalt friområde er av formannskapet i Vågan kommune vedtatt solgt til hjemmelshaver.

### Formålet med planarbeidet

Planområdet omfattes av eiendommen 12/210 Steinvegen 6, samt tilleggsareal på ca. 280 m<sup>2</sup> som skal kjøpes av Vågan kommune jfr. vedtak FS-128/21, med tilstøtende trafikkareal nedenfor (Steinvegen). Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av boliger i bygning på to etasjer pluss underetasje med tilhørende parkering og felles uteoppholdsareal. Deler av Gbn. 12/1 som er kommunalt friområde vil bli omregulert til boligformål.



Oversiktsbilde av området Steinvegen 6 markert rødt



Reguleringsgrense markert rødt

Eiendommen 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. Bygningen er utvidet / påbygd i flere omganger. Påstående bolig og uthus skal rives.

## Forholdet til gjeldende planer

Kommunedelplan for Kabelvåg samfunnsdel, vedtatt 2020

Kommunedelplan for Kabelvåg vedtatt 22.11.2021

I kommunedelplanen for Kabelvåg er eiendommen 12/210 markert som bolig.

Smedvika er foreslått tilrettelagt som offentlig badeplass.

I planbestemmelsene er det under området K10 Smedvika angitt en %-BYA=60%.

Planforslaget vil ha en utnyttelse %-BYA=50%.

De deler av Gbn. 12/1 som kjøpes av Vågan kommune er i kommunedelplanen regulert til friområde og vil bli omregulert til boligformål.



Utsnitt av kommunedelplan for Kabelvåg

## Planområdet og virkninger utenfor planområdet

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

Landskapet blir preget av storslagen natur / utsikt utover Smedvika mot lille og store Molla Skrova og Hamarøy i det fjerne.

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.

Tiltaket vil ikke gripe inn i landskapet utover eiendommen og vil ikke ha innvirkning på bruken av Smedvika som rekreasjonssted (fjæra).

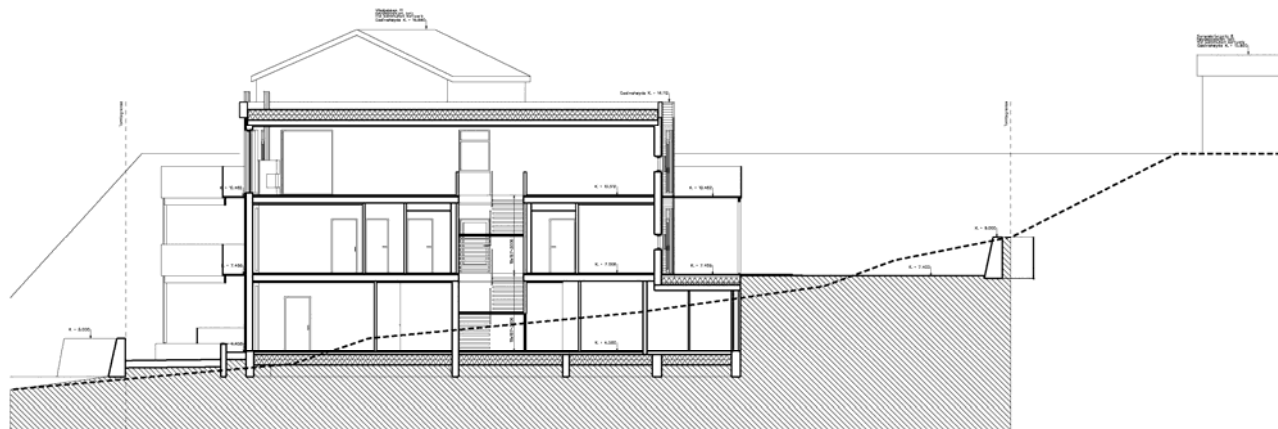
Det finnes ikke noen kjente kulturminner på eiendommen og det er ikke registret kulturminner i området. Planområdet ligger ikke innenfor utvalgte kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi i fylkeskommunens kulturminneregistrering "Kulturminneplan for Lofoten" og Riksantikvarens NB!-register.

## Planidé / innholdet i planforslaget

Bygget er i 2 etasjer pluss underetasje.

Maks. gesimshøyde settes til K. +14.500.

Planforslaget vil ha en utnyttelse %-BYA=50%.



Snitt sett mot sør med Vikabakken 11 og Sorenskrivergata 8

Underetasje 2 2-romsleiligheter, overdekkete parkeringsplasser, teknisk tom og bodarealer.

I 1. og 2. etasje 2 3-romsleiligheter.

Mot sør en 5-romsleilighet som går over tre etasjer.

Samtlige boenheter vil bli rullestoltilgjengelig og ha 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.

Felles uteoppholdsareal med lekeapparater for barn legges i "bakkant" av tomta hvor det finnes mest sol.

### Samfunnssikkerhet og ROS

Det er laget en utredning om framtidig havnivå og bølgepågang av konsultentselskapet Multiconsult. Konklusjonene i rapporten vil bli innarbeidet i planforslaget som krav og hensynssone etter §12-6 for flomfare.

I kommunedelplans ROS-analyse for K10 og K11 Smedvika er det foreslått at ny bebyggelse må plasseres minimum 400 cm over NN2000.

På grunn av framtidig økning av flomålet settes kotehøyde for underetasjen på K. + 4.500.

### Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Reguleringsplan omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning § 6, planer som alltid skal ha konsekvensutredning eller § 8, planer som skal ha konsekvensutredning hvis de kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Med hilsen

**Arktos Arkitektur AS**

Urs Gutknecht  
Arkitekt MNAL / NPA