



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	15.12.2022	169/22

1. gangsbehandling - Reguleringsplan Steinvegen 6 - PlanID.290

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
05.12.2022	Planbeskrivelse Steinvegen 6 planid 290 2209	1675829
05.12.2022	290_Steinvegen6_ROS	1675830
05.12.2022	290_Steinvegen6_altbestemmelser	1675831
05.12.2022	Illustrasjoner	1675832
20.09.2022	Bølge-vannstand notat Multiconsult	1663845
20.09.2022	Utbygging Steinvegen 6 Kabelvåg visualiseringer	1663847
20.09.2022	Notat arkitektur og byggeskikk revidert 200812	1663848

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtas det at planforslag for Steinvegen 6 ikke fremmes, men sendes tilbake til forslagstiller med anmodning om omarbeide planforslaget.

15.12.2022 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Alternativt forslag fremmet av Berhild Rønning (FrP) ble omgjort til fellesforslag fra et samlet MPN:

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-11 legges planforslaget for Steinveien 6 ut på høring og offentlig ettersyn.

Før 2.gangsbehandling må følgende avklaringer være innfridd:

- *Antallet parkeringsplasser totalt må være innfridd*
- *Adkomst til bygget må tilfredstille TEK17 angående universell utforming.*

Votering: Fellesforslag fra MPN ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.

Fellesforslag enstemmig vedtatt

MPN besluttet videre at 2 representanter fra utvalget (Erling Rokkan (H) og Anniken N. Aasjord (Sv)) skulle delta i neste møte mellom kommunens planavdeling og utbygger. Her skulle de ha rollen som observatør, med mulighet til å stille spørsmål i møtet.

MPN- 169/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-11 legges planforslaget for Steinveien 6 ut på høring og offentlig ettersyn.

Før 2.gangsbehandling må følgende avklaringer være innfridd:

- *Antallet parkeringsplasser totalt må være innfridd*
- *Adkomst til bygget må tilfredstille TEK17 angående universell utforming.*

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Kommunen har mottatt planforslag for eiendommen gbn 12/210 – Steinvegen 6 i Kabelvåg. 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.300m2 er foreslått omdisponert til boligformål.

Hovedtema i planen er tilpasning av et forholdsvis stort bygg til tomte 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.

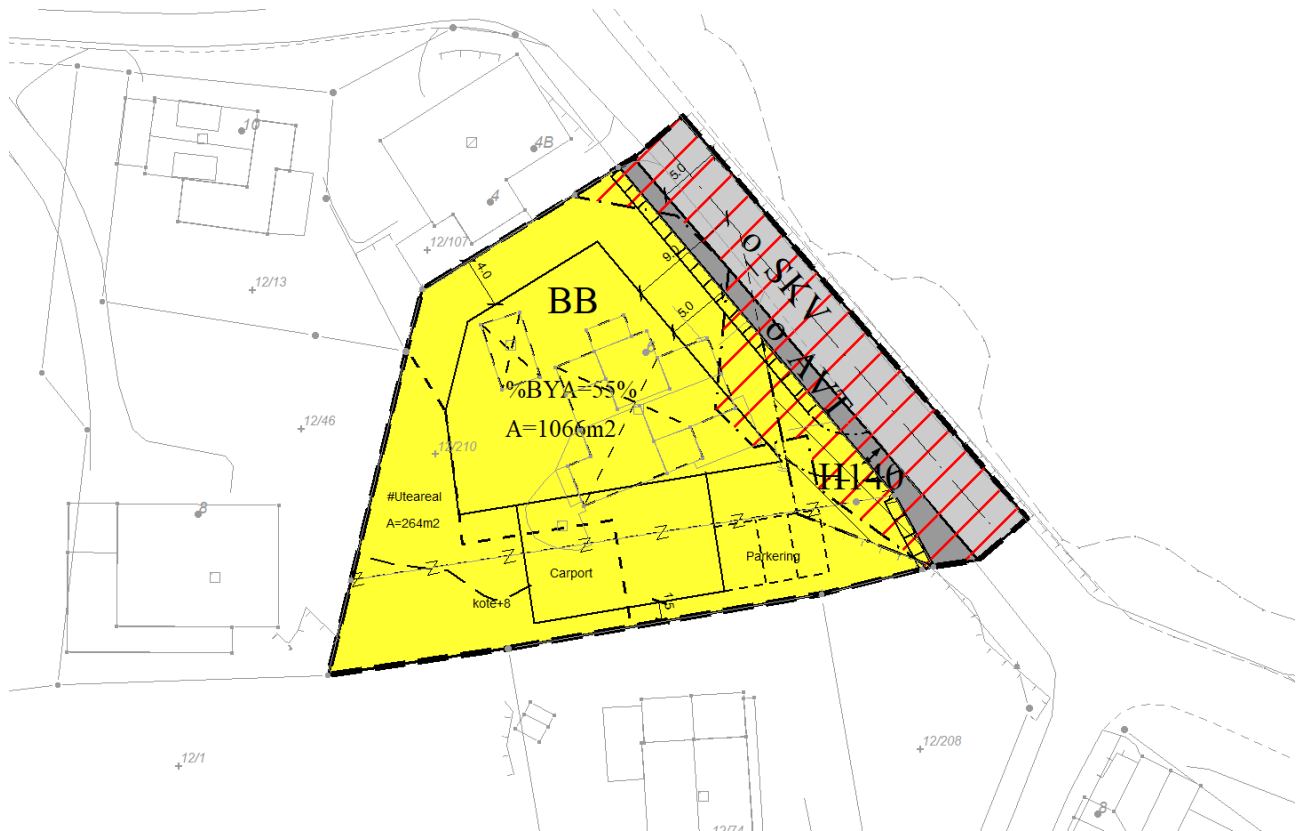
Forslagstillers planforslag består av bestemmelser, plankart, planbeskrivelse, illustrasjoner, fagkyndig vurdering av fare for bølgepågang, notat om arkitektur i Kabelvåg, sist revidert 19.09.2022.

Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-11.

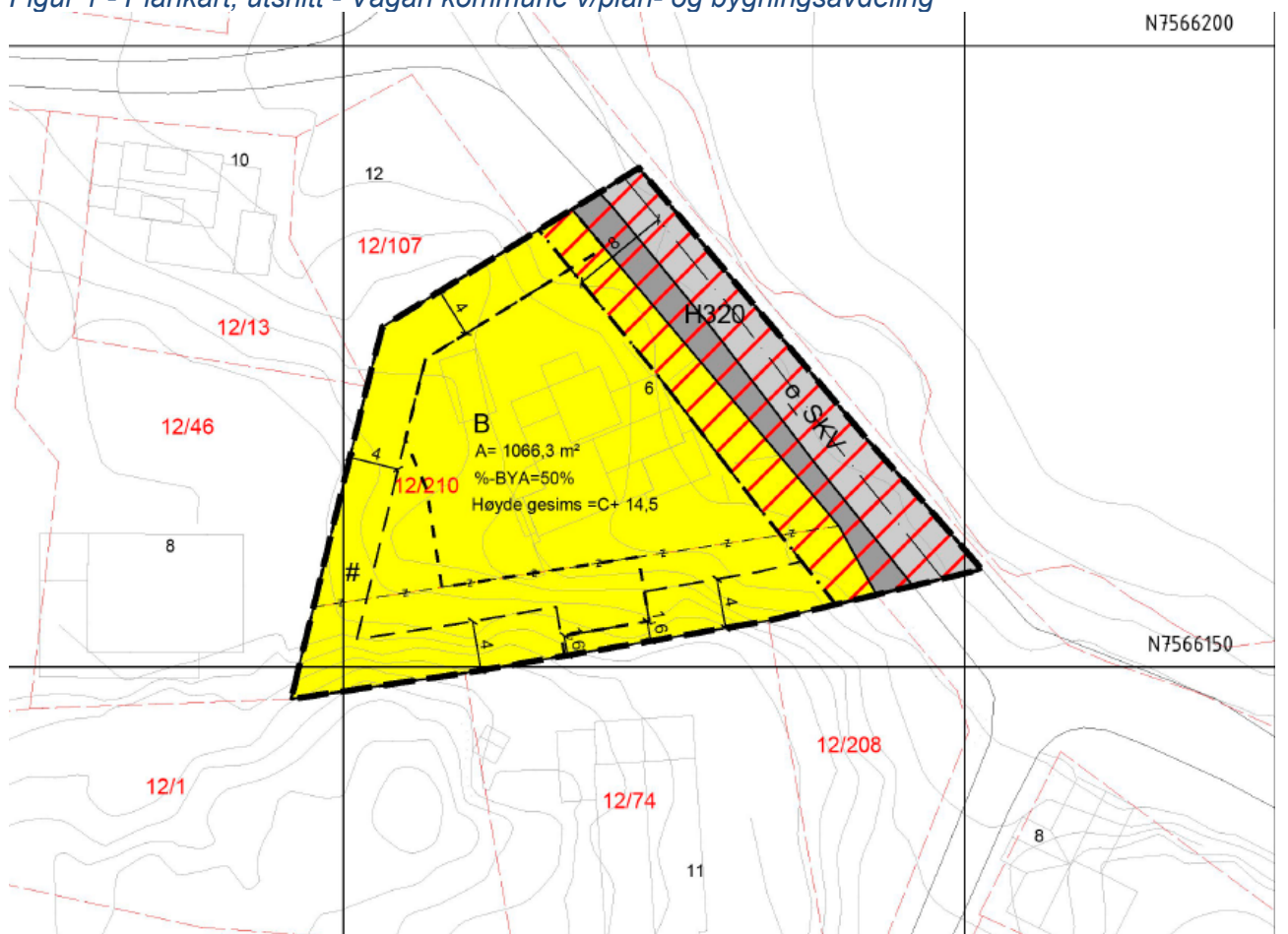
Plandokumenter

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. Fagavdelingen mener at planforslaget slik det foreligger ikke kan legges frem til politisk førstegangsbehandling. Fagavdelingen har vurdert det som nødvendig å revidere plandokumenter på vegne av forslagstiller. Revidert planforslag legges frem til politisk behandling.

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



Figur 1 - Plankart, utsnitt - Vågan kommune v/plan- og bygningsavdeling

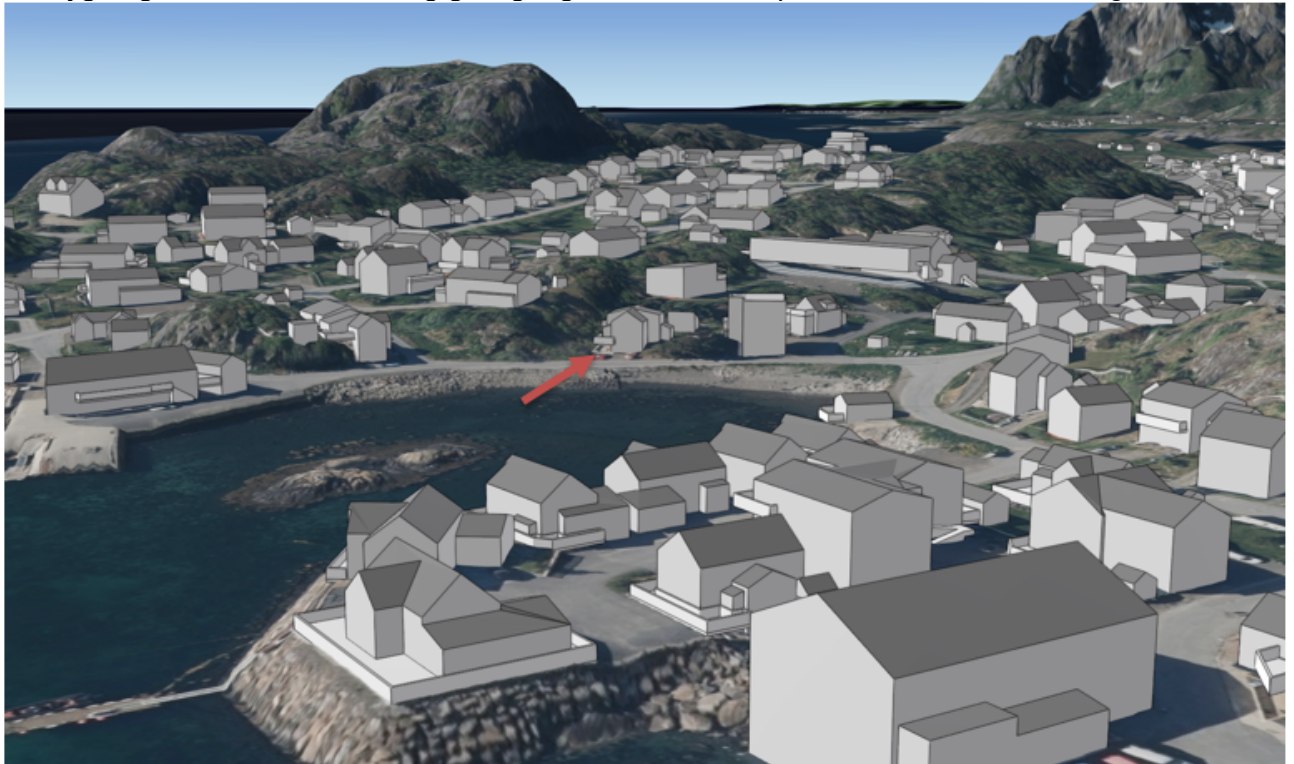


Figur 2 - Forslagstillers plankart, 19.09.2022 - som ikke legges frem til politisk behandling

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 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 1 og 2).



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 bygningsvolum på litt over 600 m² og fotavtrykk (bygg) på litt over 400 m².



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, to hus har flatt tak. Leilighetsbygg på naboeiendommen har tre 3 etasjer med et fotavtrykk på 112 m². Planforslaget åpner for et bygg med et fotavtrykk litt over 400 m². 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 tomtstruktur, 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.

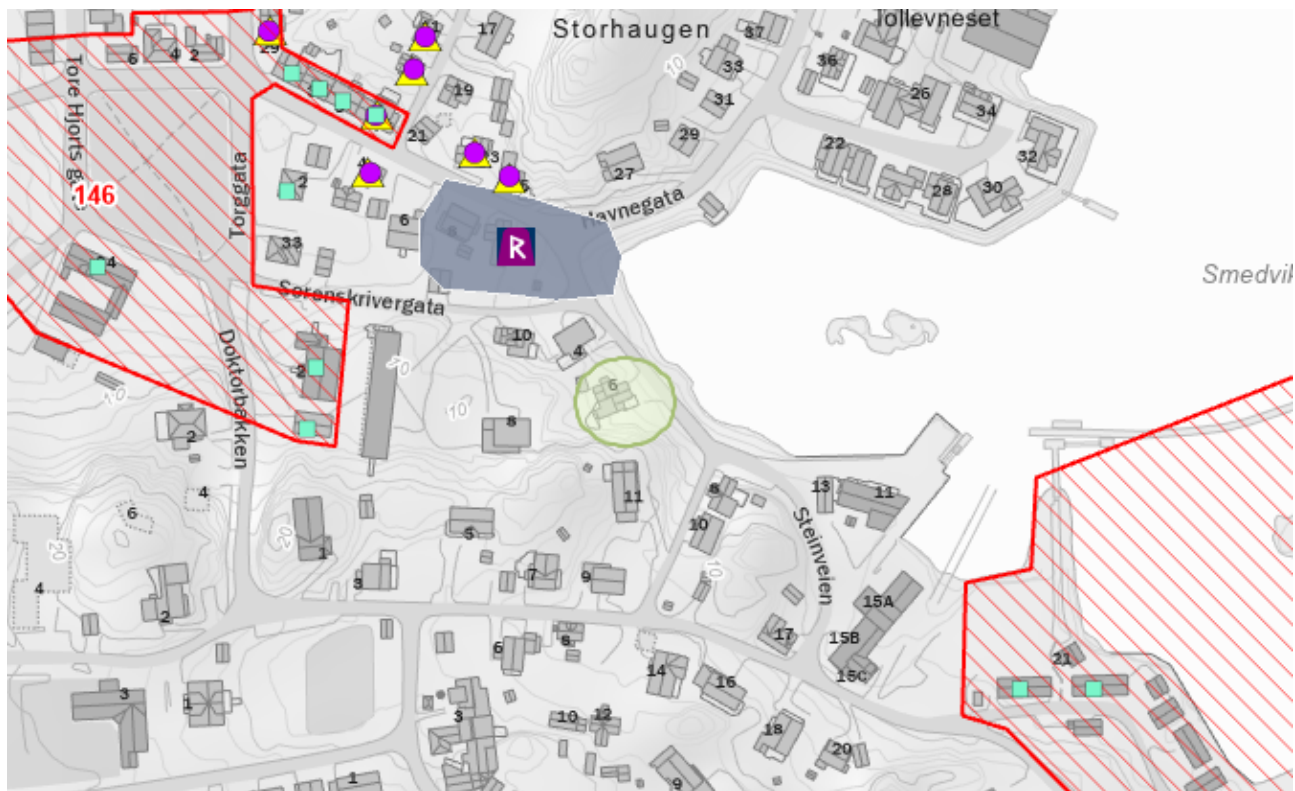
Kabelvågs utvikling og historie formidles gjennom den opparbeidete parken, de omkringliggende bygningene og grøntområdene og sammenhengen mellom disse. Rundt parken ligger «hovedstadens» funksjoner som fengsel, sorenskrivergård og fiskersykehus, og kulturmiljøet kan benyttes både som rekreasjonsområde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

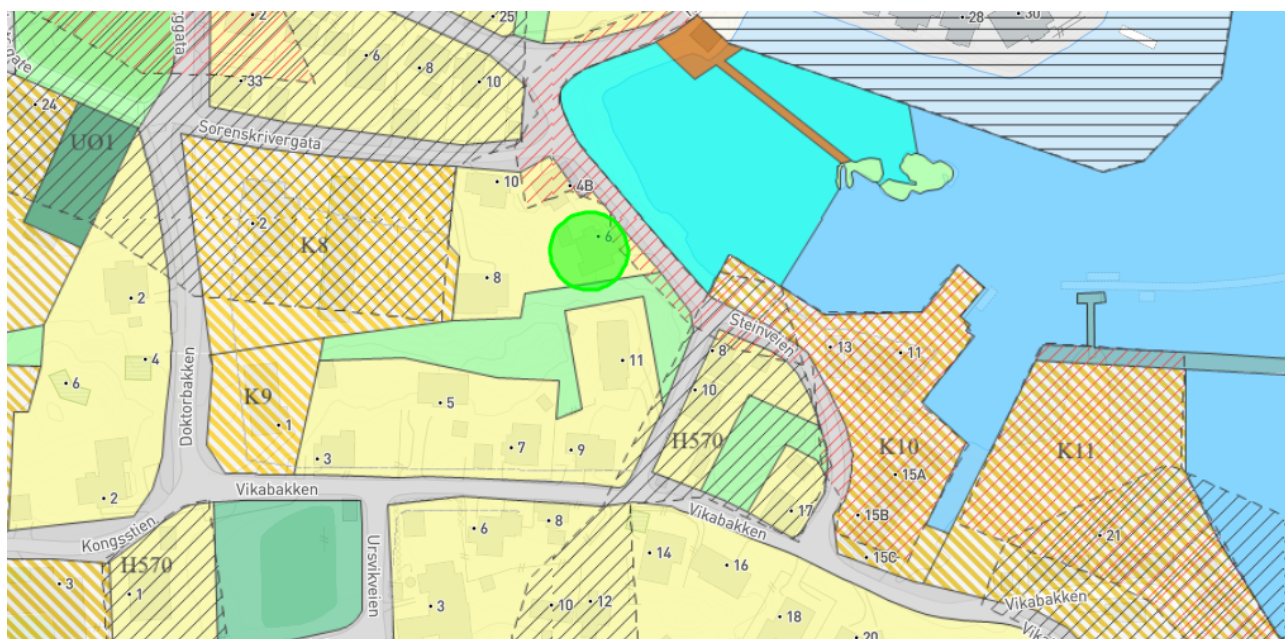
«Bebyggelsen i sentrum, spesielt knyttet til Storgata er preget av sammenhengende kvartaler med bygårder i 2 etasjer med saltak. Nyere bebyggelse som er oppført som følge av større branner har videreført den eksisterende bygningstypologien og blitt tilpasset gjeldene bebyggelse. Det har sikret sentrumsområdet 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 omgivelsen. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtstruktur, 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 skravur
 Risiko – og sårbarhet

Planlagt bygg på litt over 600 m² 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 overskrides. Utbygger ønsker å bygge innenfor flomsonen grunnet tomtestørrelse for å få plass til planlagt bygg.

Hovedtema i en risiko- og sårbarhetsanalyse for Steinveien 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 slikt at det tåler saltvann.

Oppsummering - Vurdering av risiko og sårbarhet samt avbøtende tiltak:

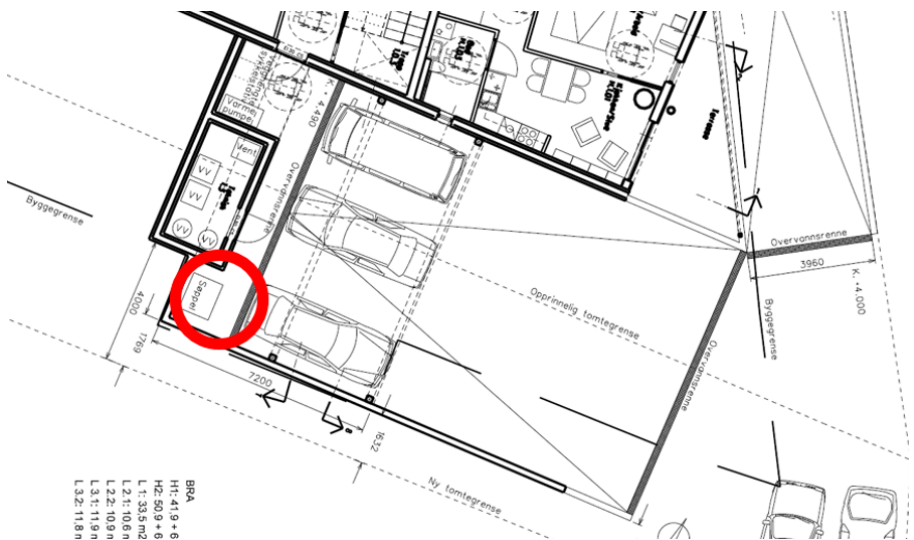
1. **Risiko:** Grunnforhold, kvikkleire
 - a. **Vurdering:** Eiendommen ligger under marin grense, men på fast fjell. Det er lite sannsynlig at det forekommer løsmasser med leire.
 - b. **Avbøtende tiltak:** Grunnundersøkelse
2. **Risiko:** Utvasking av fylling ved stormflo og bølgepångang
 - a. **Vurdering:** 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 bølgepångang
 - 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 overskrides.
 - 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

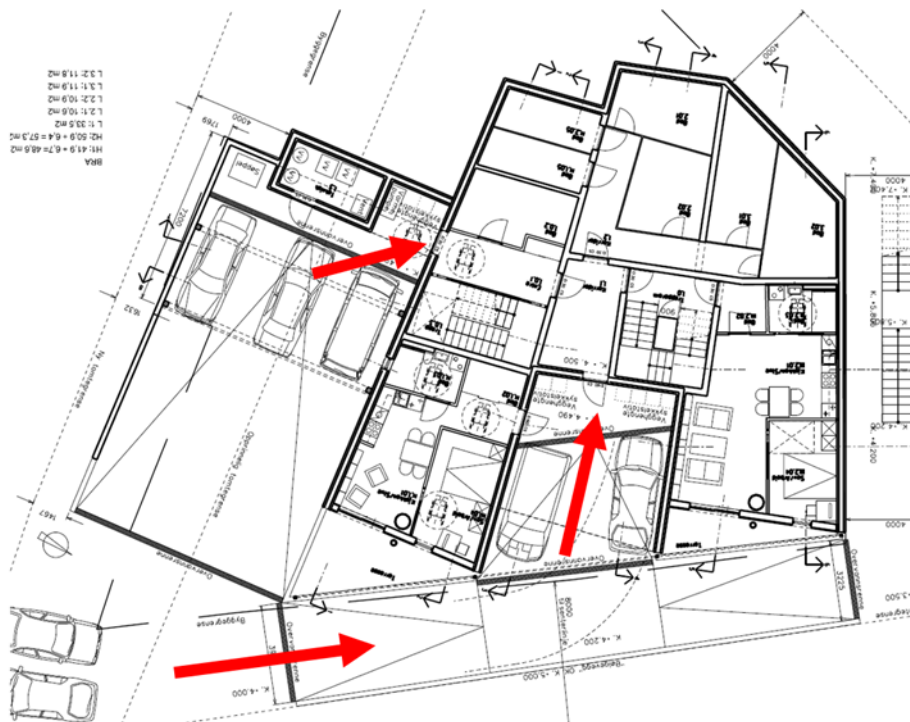
Vann- og avløp – Ledning i Steinvegen. Avstand til kommunal vann-/avløpsledning skal være minst 5 meter. Planlagt bølgevegg og fylling på 1,5 meter høyde har en avstand fra ledning mellom 4 og 5 meter. Det er lagt inn en byggegrense for å sikre nødvendig avstand fra kommunalt nett. Planforslaget sendes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

Strøm – Planforslaget sendes på høring til lokal netteier, Lofotkraft.

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).



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



Figur 10 - Første etasje, adkomst markert med pil

Adkomst – Planforslaget viser adkomst til prosjektet direkte fra kommunal veg i Steinvegen. På eiendommen er det en stigning opp til parkeringsplassene og carport. Forslaget innebærer etablering av 7 parkeringsplasser på eiendommen, hvorav 3 plasser er i carport, 2 plasser på areal foran carport og 2 plasser i byggets første etasje. Fagavdelingen ser at realisering 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.

Kjøre-adkomst til de 2 plassene i byggets første etasje har veldig lite manøvreringsareal. Planforslaget mangler sporingsanalyse, som eventuell viser at det er mulig å kjøre inn/ut av parkeringsplassene. Fagavdelingen er i tvil om forslaget er realistisk.

Parkering

Planforslaget legger opp til 7 leiligheter og bruksareal (BRA) på litt over 600 m². Forslagstiller forslår 7 parkeringsplasser innfor planområdet, dvs. på egen tomt. det er ikke gjort rede for hvor de resterende, 5 plassene, skal etableres. I henhold til kommunedelplan Kabelvåg kan parkeringsplasser etableres på regulert areal innenfor 300 meter avstand fra hovedinngangen.

Barn og unges interesser

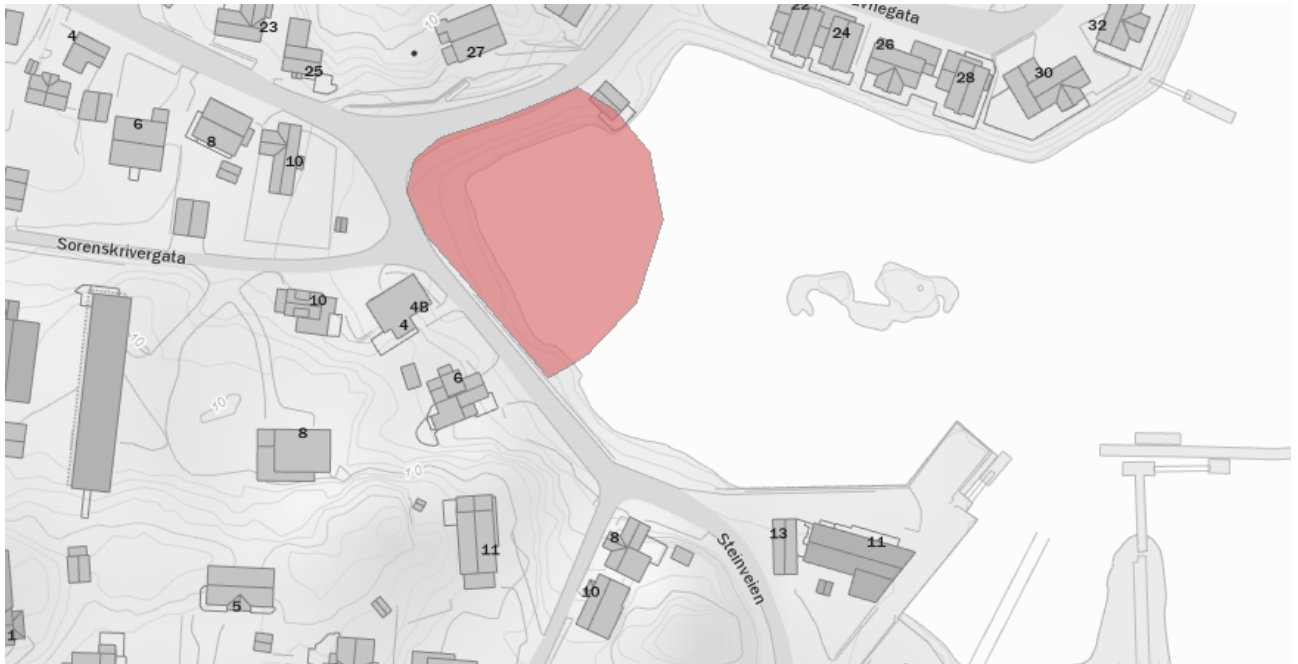
Planområdet inneholder offentlig friområder. Forslagstiller ønsker å disponere dette arealet til eget uteoppholdsareal og carport. Dermed vil areal som er avsatt og egnet som friområde omdisponeres til boligformål. Forslagstiller argumenterer for at arealet som omdisponeres ikke er egnet som friområde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

Fjærområde er et område med fint 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

Konklusjon

Planforslaget er utfordrende fordi det legger til rette for et stort bygg på et lite areal på 1000 m². På grunn av høy utnyttingsgrad på ca. 600 m² BRA og ca.540 m² BYA og utforming av planlagt bygg avsettes det lite areal til nødvendig uteareal som adkomst, bil- og gangadkomst, renovasjon og uteoppholdsareal. Deler av bygget vil være i strid med TEK17. Fagavdelingen er derfor i tvil om bygget i seg selv vil være utformet og fungere funksjonelt.

Planforslaget ivaretar ikke intensjon om universell utforming.

På grunn av foreslått høy utnyttingsgrad og byggehøyde er fagavdelingen i tvil om bygget er tilpasset bygningsmiljø i Smedvika.

Fagavdelingen foreslår at leilighetsbygget reduseres i omfang og at planforslaget sendes tilbake til forslagstiller.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Stefanie Schramm
Arealplanlegger