

DETALJ-
REGULERINGSPLAN FOR
HATTVIKA TURISTANLEGG

PLANBESKRIVELSE

2018

Navn på plan/tiltaksplan: Hattvika turistanlegg	Plantype: Detaljregulering	PlanId 1860201505
Kommune: Vestvågøy kommune	Tiltakshaver: Hattvika brygge as	
Stedsnavn: Ballstad	Gårds- og bruksnr: Gnr 10 bnr 4 og 296, samt deler av gnr 1 bnr 1 og 40.	
stein hamre arkitektkontor as www.shaas.no Prosjektleder: Åsmund Rajala Strømnes 75 12 69 52 aasmund.stromnes@shaas.no	Sidemannskontroll: Fredrik Lundestad	
Oppstartskonferanse: 17.09.15		

1. SAMMENDRAG

Etter ønske fra Hattvika Brygge AS om å etablere byggeområde for turistanlegg i eksisterende bygningsmasse i Hattvika, Vestvågøy kommune, har knut gjernes arkitektkontor as utarbeider utkast til detaljplan som grunnlag for 1. gangs behandling i Plannemnd / Formannskap. TIND har tatt over rollen som plankonsulent pr. Juni 2016. Våren 2017 overtok stein hamre arkitektkontor as rollen som plankonsulent.

Planen er basert på en mulighetsstudie utarbeidet av Arctander arkitekter og illustrasjoner samt noe tekst er hentet derfra.

Igangsatt planarbeid ble varslet på Vestvågøy kommune sine nettsider, i brev til naboer og berørte offentlige høringsinstanser, og ved annonse i Lofotposten. Høringsfristen ble satt til 12.11.15. Alle varsel ble utsendt / vist før 05.10.15.

Planen tar for seg et område med eksisterende bygningsmasse, kaianlegg, adkomstveg, tiliggende sjøområde og landområde tiltenkt fritids og turistformål. Det legges til rette for restaurering, tilpassing og reaktivisering av eksisterende bygningsmasse og kaianlegg til næringsformål / turisme. Ikke utnyttet areal, tilbaketrasket i forhold til strandsone og eksisterende bygningsmasse, utvikles også til turistformål. Tiliggende sjøområde tilpasses formål på land.

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 Hensikt med planen

- Oppdatere og utvikle eksisterende bygningsmasse til næringsformål knyttet til turistrelaterte aktiviteter og -utleie. Herunder også overnatting.
- Sikre adkomstveg og interne trafikkløyper. Tilpasse til planlagte formål og nødvendig kapasitet.
- Etablere oppstillingsplasser for biler, busser m.v.
- Etablere skiller og forbindelser mellom formålsområdene på måter som ivaretar både spesielle og felles interesser/behov.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller: Hattvika Brygge AS

Plankonsulent: stein hamre arkitektkontor as

2.3 Tidligere vedtak i saken

Vedtak i Formannskapet i Vestvågøy Kommune, datert 22.05.15, utvalgssak 048/15.

«Forhåndsvurdering av reguleringsplan for utvikling av eiendom i Hattvika, Ballstad – gnr 10 bnr 296»

2.4 Krav om konsekvensutredning

Denne plan er i henhold til referat fra oppstartsmøte, side 4, vurdert å ikke falle inn under § 2, Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger av 2009, kapittel II.

Planen er etter forskriftens § 4 vurdert å falle inn under § 3. Premissene er endret i forhold til slik de var ved oppstartsmøtet og varsel om planoppstart. Boligdelen i planforslaget er nå ikke lenger aktuelt slik at det er videreutvikling av turistanlegget som er formålet med planen. I forhold til de kriteriene som er/var listet opp i § 3 i forskriften så kan vi ikke se at tiltakene som hjemles i planforslaget kommer i konflikt med noen av disse. Dette innebærer at planforslaget med tiltak ikke er i konflikt med forskrift om konsekvensutredning og skal da heller ikke behandles etter denne.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkning

Framdrift for planforslaget

Arbeidsoppgaver	Ansvar	Varighet	Dato
Forhåndsvurdering, anmodning	Tiltakshaver	Vedlegg 1	15.04.15
Forhåndsvurdering, vedtak	Vestvågøy kommune	Vedlegg 1	20.05.15
Oppstartsmøte med planmyndighet	Tiltakshaver + Vestvågøy kommune		17.09.15
Varsel om planoppstart	Tiltakshaver		30.09.15
Høringsperiode varsel om planoppstart	Tiltakshaver	Min 6 uker	11.11.15
Innsendelse av planforslag til kommunen	Tiltakshaver v/plankonsulent		Uke 24 2018
Arbeidsmøte med kommunen	Plankonsulent		02.08.18
Revidert planforslag innsendt	Plankonsulent		11.09.18

3.2 Innspill varsel planoppstart

Som følge av varsel om planoppstart er det mottatt 6 innspill. Hovedtrekkene i disse er gjengitt under med våre og tiltakshavers kommentarer til disse.

Part	Innspill	Behandling
Norges arktiske universitet, datert 09.11.15	Planforslaget for fritidsbygg og turistformål i Hattvika på Ballstad omfatter en del sjøareal uten å avklare omfang og beliggenhet av planlagte tiltak i sjø. Tiltaksområdet ligger i et område kjent for eldre maritim aktivitet og vi må få oversendt detaljopplysninger angående tiltak som planlegges i sjø i god tid før offentlig ettersyn som nødvendig grunnlag for vurdering før vi kan gi endelig uttalelse.	Norges arktiske universitet vil få oversendt planforslaget til ny uttalelse samtidig som planforslaget oversendes til Vestvågøy kommune. Innspillet tas til følge.
Statens vegvesen, datert 10.11.15	Til denne planen uttaler vi oss som forvaltere av fylkesvegen på vegne av Nordland fylkeskommune og som statlig fagmyndighet innenfor vårt sektoransvar. Planen skal legge til rette for bolig, fritidsbolig, turistformål og overnatting i Hattvika på Ballstad i Vestvågøy kommune. Arealet gjelder både for land- og sjødel. Statens vegvesen har følgende konkrete innspill til arbeidet med reguleringsplanen Tilknytting til fylkesvegnett: Vårt anliggende i denne sak vil være forholdet til fylkesveg 823 og kryss kommunal veg «Hattvikvegen», spesielt hensynet til frisisiktsone i krysset. Siktkrav i kryss defineres som sikttrekanten. Disse bestemmes ut fra stoppsikt og kryssets reguleringsform. For dette krysset gjelder friskt langs fv 823 (høyre ut på fylkesveg), 55 meter målt 6 meter inn i kryss og 55 meter til venstre i krysset og 20 meter inn i krysset. Krysset er uregulert derfor ulike sikttrekanten, viser til figur E.7 (s. 109) i Håndbok N 100. Rekkefølge krav: Vi anbefaler at det i rekkefølgebestemmelsene tas med et punkt med følgende ordlyd: «I kryss med fylkesveg 823 og «Hattvikvegen» må siktkravet for kryss være oppfylt før det kan gis brukstillatelse, jf. krav gitt i vegnormal N 100 kap E1.1.5». Dimensjonering av vegnettet: Vi anbefaler at føringer gitt i vegnormalene legges til grunn i planlegging av lokalvegnett. Det bør avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig areal inklusive snuplass for kjøretøy som skal betjene området (vogntog, brøyte-, renovasjons-, utrykningsbiler mv.). I plansammenheng bør trafikkarealene som vegbredder, byggegrenser, siktsoner mm. fremgå av planen og være målsatt.	Kryss fylkesveg 823 og Hattvikvegen ligger utenfor planområdet. Dette innebærer at krysset ikke vil bli en del av planområdet. VI kan ikke legge inn et slikt krav når planområdet ikke omfatter dette krysset. For at siktkravet skal være oppfylt, vil det være nødvendig å rive vesentlige deler av et kontorbygg, noe som denne planen ikke kan ta stilling til. Føringer i veinormalen legges til grunn for oppdatering av Hattvikveien innenfor planområdet det dette er mulig. Innspillet tas delvis til følge.

Nordland fylkes fiskarlag, datert 11.12.15	Vestvågøy er en kystkommune som har lange tradisjoner med fiskeri og ivaretagelse av naturen. Kommunen har i løpet av det siste året fått nye fiskefartøy. Et av dem er Ballstadøy som er bygget for fiske med not og snurrevad. Hattvika boliger og turistanlegg ligger i et område som er blitt brukt av fiskere i flere tiår. Da det er flere fiskere som både ønsker og er i ferd med å etablere seg, er det viktig å tilrettelegge for den tradisjonelle fiskerinæringen også, ved å tilby båtplasser og bryggehus til fiskerne. Vi mener derfor det er av stor betydning at fiskerne også får tilgang på bryggehus på Hattvika. På den måten vil dette bidra til sameksistens mellom begge næringene.	Innspillet er ikke forenelig med formålene og intensjonene til tiltakshaver og er heller ikke i tråd med kommunedelfplanen for området. Her er arealene avsatt til fritidsbygg, fritids- og turistformål og overnatting. Innspillet tas ikke til følge.
Lofotkraft, datert 16.11.15	Lofotkraft har ingen nettdeler i hovedområdet for reguleringen. Vi har imidlertid høy- og lavspenningskabler i veien som er den del av reguleringen. Vi ber om at disse berøres i minst mulig grad. Lofotkraft har ingen spesielle kommentarer mhp. planene, men gjør oppmerksom på at det blir behov for nettendringer/forsterkninger i forbindelse med tiltaket. Vi ber om at tiltakshaver tar kontakt med Lofotkraft på et tidlig tidspunkt for avklaring av tekniske løsninger, samt økonomiske forhold i forbindelse med utbyggingen.	Innspillet tas til etterretning. Det tas med i bestemmelsene at det kan etableres fordelingsskap i området.
Sametinget. Datert 18.11.15	Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette: «Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»	Forslag til ordlyd i bestemmelsen tas med. Merknaden tas til følge.
Nordland fylkeskommune, datert 16.11.15	Planfaglig I gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at disse hensynstas i planarbeidet. Vi viser her spesielt til punkt 8.2 By- og tettstedsutvikling hvor det blant annet heter at: d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.	Vestvågøy kommune har vedtatt ny kommunedelfplan der man konkludert med at området kan

	e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak. På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at: - Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i kommunenes ROS-analyser. - Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp. - Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas. - Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være i fokus. Det bes også om at man i planleggingen fokuserer på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse. - Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen. - Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldloven §§ 8- 12.	benyttes slik som planforslaget legger opp til. Det har vært en lang tradisjon for å tilby overnatting til tilreisende fiskere. De aller fleste fiskerne benytter ikke tilbudet om overnatting i rorbuer slik at dette tilbudet nå er rettet mot turister. Man har tatt vare på de gamle rorbuene samtidig som det må være rom for å bygge nye med et annet uttrykk. Vi er derfor av den oppfatning at planforslaget er i tråd med punktet. Det tas med egne bestemmelser som sikrer god arkitektoniske løsninger, byggeskikk og estetikk. Det er satt krav om min byggehøyde på kote 4 for OK ferdig gulv. I tillegg er det satt krav om rapport om havnivåstigning inklusive storflo og bølgepåvirkning. Denne skal foreligge før igangsettingstillatelse i område BFT. Dette gjelder for bygg med varig opphold. Øvrig bebyggelse etableres slik at de harmonerer med eksisterende bebyggelse. Det er tatt med egne bestemmelser om dette. Egne bestemmelser omhandler dette. Planforslaget omfatter ikke boligbebyggelse slik at dette punktet ikke er aktuelt. Planprosessen følger lovens krav til medvirkning. Gjennomgang av sjekkliste etter naturmangfoldloven viser ingen utfordringer når det gjelder naturmangfoldet.
--	--	--

	- Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Vi har etter forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 21 ansvar for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften. Det utarbeides nå en forvaltningsplan med tiltaksprogram for perioden 2016-2021. Målsettingen med denne forvaltningsplanen er at man skal oppnå minimum god miljøtilstand for alle vannforekomstene i fylket. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann. Kulturminnefaglig Planområdet omfatter flere SEFRAX-registrerte rorbuer, og inngår i et helhetlig miljø med mye tradisjonell kystkulturbebyggelse. Området/bygningsmiljøet er ikke foreslått som hensynssone for bevaring av kulturmiljø i forslag til kommunedelplan for Ballstad. Bygningsmiljøet kan likevel være verdifullt og viktig å ivareta. I utkastet til kommunedelplan er området avsatt til «fritidsbygg, fritids- og turistformål, overnatting», og vi vil anta at ikke minst i forhold til dette formålet vil den eldre og tradisjonelle bebyggelsen være en viktig del av attraktiviteten. Det bør vurderes om det bør gis reguleringsbestemmelser som gir føringer for tiltak på eksisterende bebyggelse for å ivareta den kulturhistoriske verdien, og om eventuelt deler av planområdet bør inngå i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Reguleringsplanen bør også sikre god tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse og landskap.	Tiltakene vil ikke påvirke vannkvaliteten negativt. Det er gitt egne bestemmelser som omhandler hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelse.
--	---	--

Etter at planforslaget ble sent inn til kommunal behandling oversendt saksbehandler planforslaget på en intern høringsrunde i Vestvågøy kommune. Brannvesenet, ansvarlig for veidrift og trafiksikkerhet og ansvarlig for vann og avløp har kommet med merknader til planforslaget. Merknadene med gjennomgått med saksbehandler i møte på Rådhuset 02.08.18. Under følger hovedinnholdet i merknadene og hvordan disse er blitt vurdert.

Lofoten Brann- og redningsvesen, datert 16.07.18	Slokkevann: I utgangspunktet stilles krav til kum eller hydrant i tettsted, men dagens vann-nett kan ikke levere de mengder som stilles til slokkevann. Dersom en oppgradering av dette er mulig, blant annet med tanke på drikkevannskvalitet, er dette å foretrekke. I annet fall må det tilrettelegges for å hente vann ifra sjøen, til enhver tid. Løsningene må i så fall utarbeides i samvirke med brannvesenet. Ballstad er sårbar med tanke på lang innsatstid, så det er viktig å kunne få frem vann så fort som mulig ved en brann. Utforming av kjørevei: Bredde atkomstvei minst 3,5 m	Det legges ikke føringer for etablering av hydrant innenfor planområdet. Dersom det ved oppgradering av drikkevann til området muliggjør etablering av hydrant vil dette kunne gjøres. Adkomstveg skal min være 3,5 meter bred.
--	--	---

Vei og trafiksikkerhet, datert 03.07.18	Vestvågøy kommune stiller følgende krav til veger: Utforming av vei skal så langt som mulig være i samsvar med Statens vegvesens sine håndbøker N100 «Vei- og gateutforming» og N200 «Veibygging». Lokale tilpasninger skal avklares med anleggseier. Toleransekrav skal være i samsvar med NS 3420. Avkjørsler Avkjørsler langs vegen fungerer som møteplasser. Er det langt mellom avkjørsler skal det anlegges møteplasser med om lag 250 m avstand, men aldri lengre fra hverandre enn at det er sikt fra en møteplass til den neste. Kommentar: Vegbredde tilfredsstiller ikke kravene der den er 3,0 meter, skal minimum være 3,5 meter asfaltbredde med fartsgrense 30 km/t. 3,5 meter bredde begrenser antall boenheter til 50. Hvis det skal være over 50 boenheter se kravene til bredde. Samt at snuplass/vendehammer ikke tilfredsstiller kravene til kommunal veg.	Vegformål innenfor planområdet er regulert som private felles veier. Og er stort sett regulert slik som de er bygget. Anleggseier her vil være privat grunneier. Eksisterende situasjon innebærer at det er møteplasser langs veien. Regulert vegbredde er nå på 3,5 – 4 meter. Det er satt krav om at vegen (SV) skal være min 3,5 meter («asfaltert bredde») før det gis brukstillatelser innenfor planområdet. Dersom det etableres mer enn 50 fritidshuser innenfor området skal vegen utbedres slik at det er min 4,0 meter «asfaltert» kjørevei + 0,5 meter skulder på hver side. Se egne bestemmelser om dette. Vegen er ikke kommunal. Det er snumuligheter for større kjøretøy inne på parkeringsplassen eller utenfor planområdet.
Vann og avløp, datert 05.07.18	Det bør inngås utbyggingsavtale med bakgrunn i «Skisseprosjekt avløp Ballstadøy» som er under utarbeidelse nå. Dette skisseprosjektet forventes ferdigstilt innen utgangen av juli 2018. Pga. resipientens dårlige vannkvalitet innenfor moloen, vil det ikke tillates midlertidig septikløsning fra planområdet. Plan for VA-anlegg må være godkjent av kommunens VA-avdeling før igangsettingstillatelse. Evt. drens/taknedløp som evt. er tilkoblet eksisterende avløp fra eiendommene i planområdet - må frakobles avløpet før tilknytning til offentlig kloakk. Det ansees å være tilstrekkelig vannforsyning for forbruksvann inn til planområdet Det bør tilstrebes å lede takvann/drens i åpne grøfter og naturlige vannveier – til havet.	Det tas med i bestemmelsene at det skal inngås utbyggingsavtale i forbindelse med skisseprosjektet avløp Ballstadøy, dersom det skal bygges veg, vann eller avløpsanlegg som skal overtas av Vestvågøy kommune. Tas til orientering. Tas til orientering. Dette forventer vi at avklares i forbindelse med byggesaker og ikke som bestemmelser i reguleringsplanen. Tas til orientering. Overvann vil bli ledet til havet.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

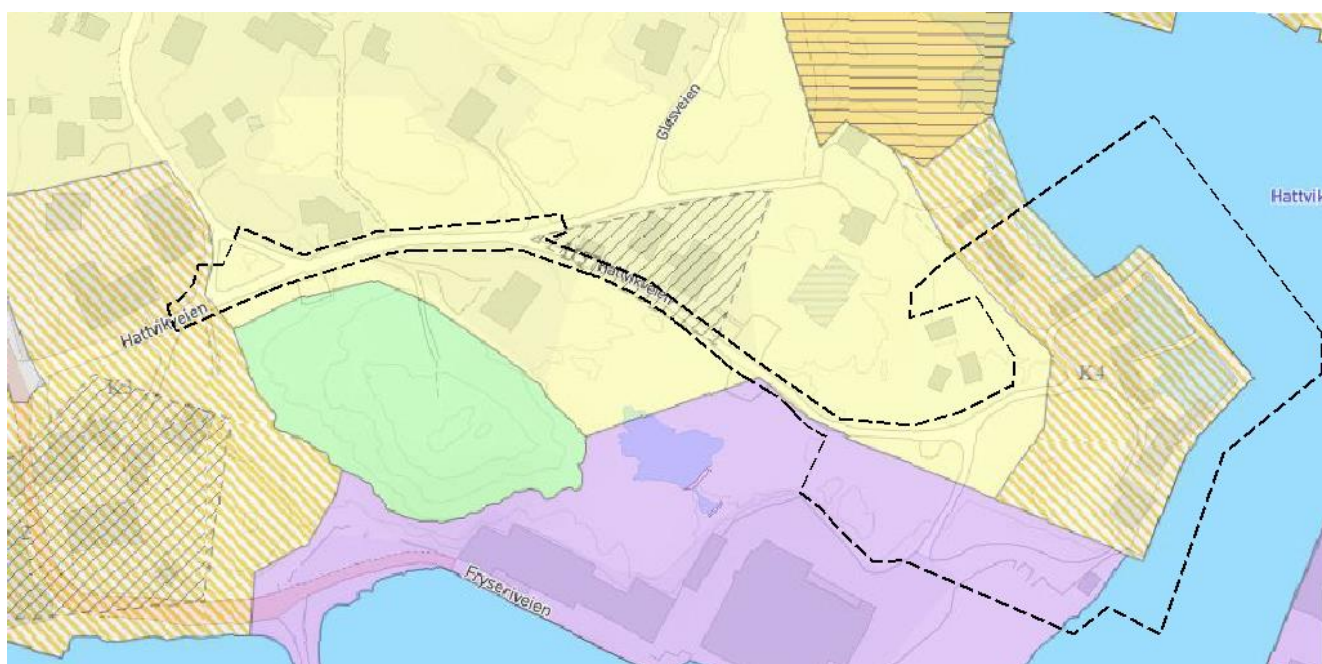
4.1 Overordnede planer

Vestvågøy kommune,

- Kommuneplanens arealdel, planID 1860 200807.
- Kommunedelplan for Ballstad, planID 1860 201203.

4.2 Gjeldende plan

Kommunedelplan for Ballstad planID 1860 201203 f - med tillegg av utvalgssak 048/15. Områdene er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (formål fritidsbygg, fritids- og turistformål, overnatting), boligbebyggelse og næringsvirksomhet. Sjøområdene er avsatt til «Ferdsel»



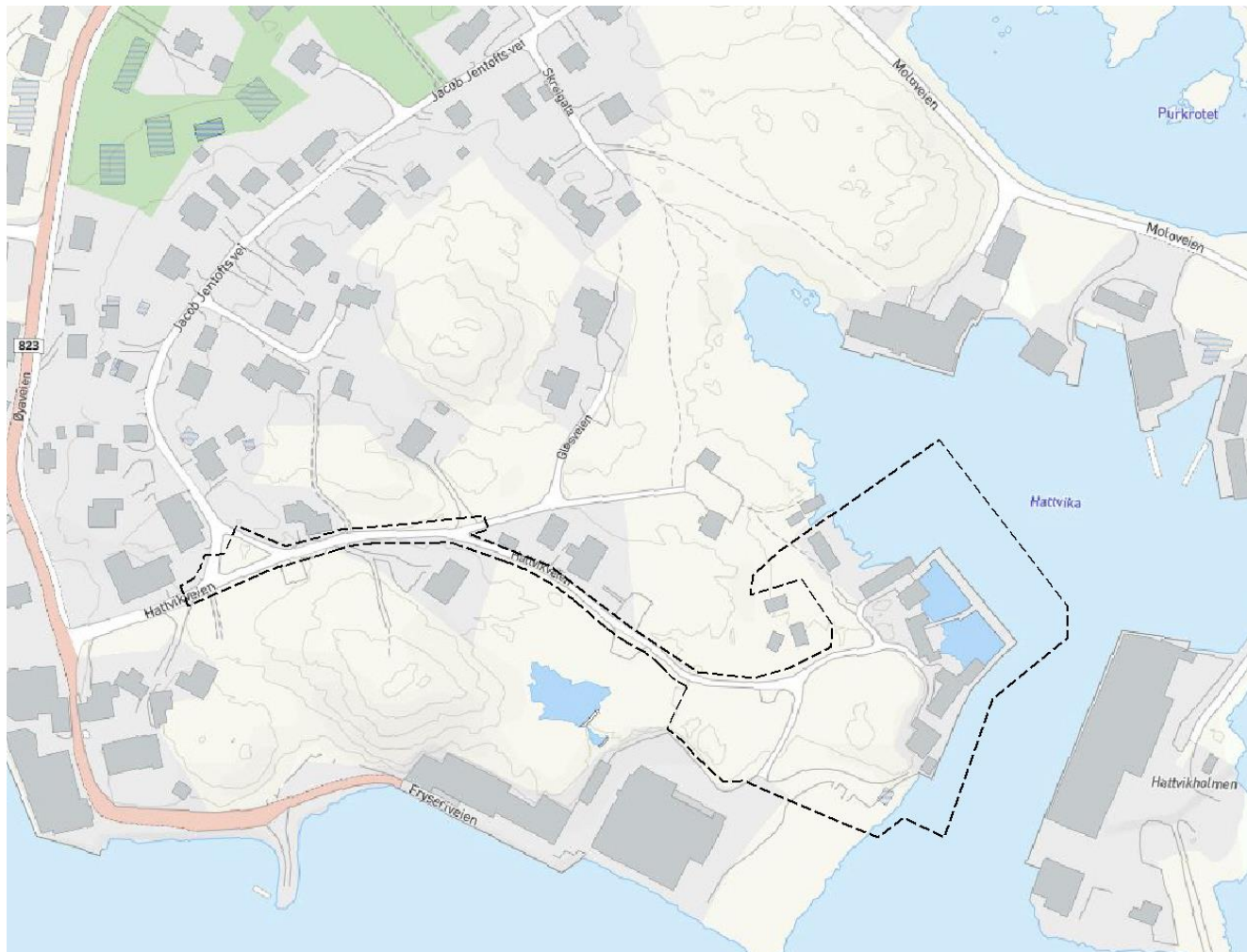
Figur 1 Gjeldene kommunedelplan

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet er vist på figur 1 og 2 og ligger til nordøstlig del av Ballstad Havn, like innenfor moloåpningen, langs sydvestre side av Hattvika. Det grenser mot eksisterende hjellområde i sydvest, mot eksisterende boligområde i nordvest mot havna i nordøst og sydøst. Areal ca.16,4 daa. Hattvika Lodge disponerer i dag 14 utleieenheter. Disse er fordelt på flere bygninger.

Avstand til nærmeste dagligvarebutikk, offentlig kai og bussholdeplass er ca. 350m. Og til kommunesenteret, Leknes, ca.10 km.



Figur 2 Planområdets lokalisering

5.2 Stedets karakter

1. Struktur og estetikk

Eksisterende bebyggelse danner en vinklet lineær struktur, delvis bestående av langsmale rekker/volumer og delvis enkeltbygninger. Lengdeaksene følger i hovedsak strandlinja, mens rorbuer i nordvestre ende danner en avsluttende vinkel. Tilliggende bergstrukturer og relativt lave volumer med horisontal karakter bidrar til å dempe høydevirkningen av den totale bygningsmassen. Det er flere faktorer som binder bygningsmassen sammen enn som skiller, og den framstår i denne situasjonen som en definert estetisk og strukturell enhet mot omgivelsene. Utenfor bygningsrekka ligger en kontinuerlig og stramt formet kaipir som et karakterforsterkende og samlende svar på bygningsmassens struktur og form. Pirens hovedhenvendelse er mot nordøst og det oppstår et skjermet rom mot land. Den bidrar også til privatiserende distanse mellom bebyggelsen og havneløp med tilhørende trafikk.

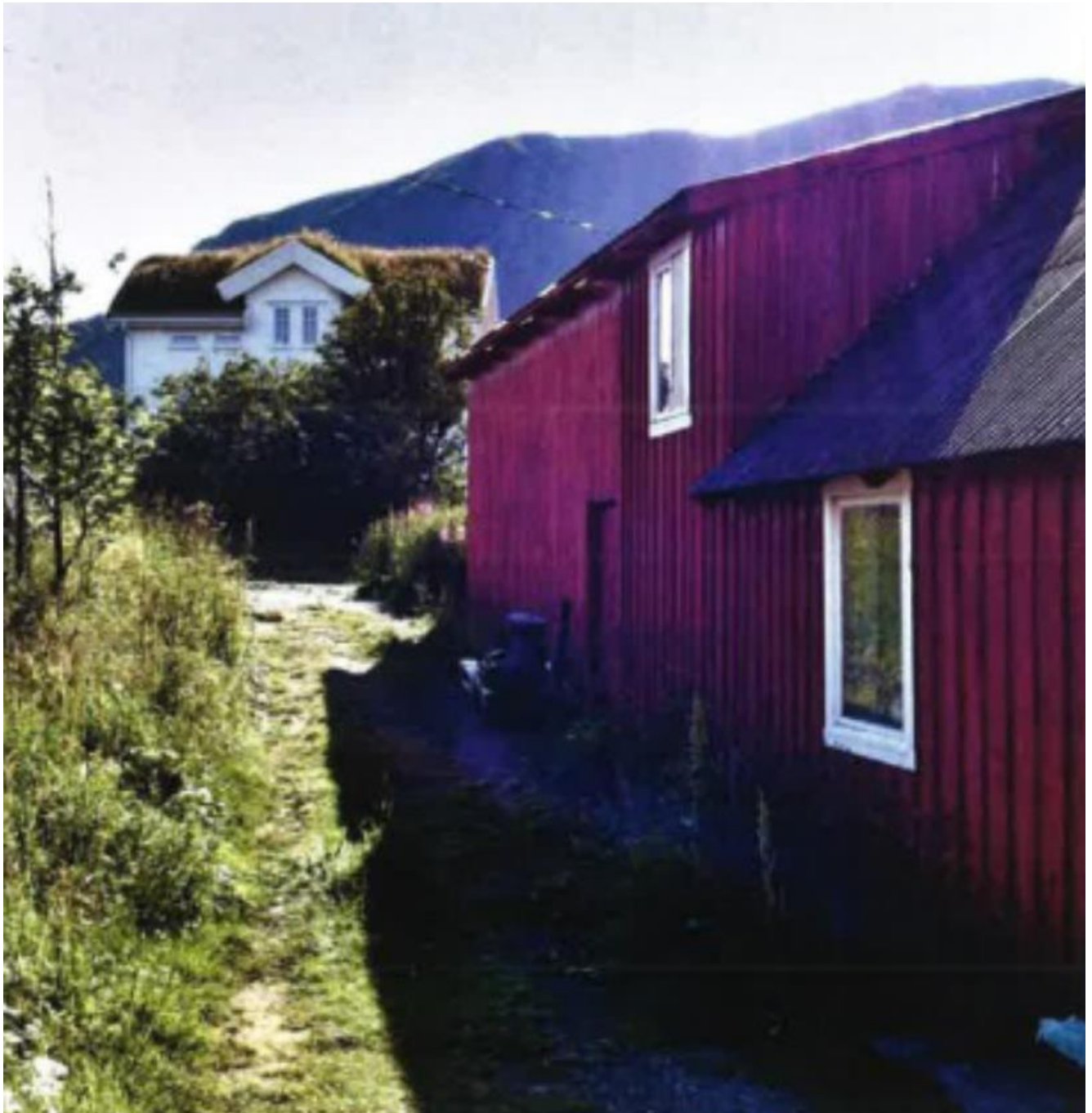


Figur 3 Illustrasjon av situasjon

2. Eksisterende bebyggelse

Bygningene utgjør to hovedgrupper: Den arketypiske rorbua i en etasje, hovedsakelig i sammenhengende rekker. Og senere bygninger, primært for mottak og produksjon, i 2 etasjer.

Bygningsmassens uttrykk, skala, tak – og volumformer, detaljering og materialbruk reflekterer både tradisjonelle trekk i kystkulturen og senere tilpassinger til nye funksjonskrav, byggemåter m.v.. En blanding som går igjen i Ballstad for øvrig, og som i noen grad har «gått seg til» gjennom mange års bruk, fortettinger, tilpassinger m.v.. Bygningsmassen har en enhetlig og sluttet karakter, Forårsaket og forsterket av tiliggende terrengformasjoner, kaianlegg m.v..



Figur 4 Situasjonsbilde eksempel bygningsmasse

3. Omgivelser

Tilliggende område mot syd karakteriseres av en større, planert fylling i sjø med fiskehjeller og industribygninger mot havnas hovedløp.

Mot vest ligger spredt småhusbebyggelse bestående av rorbuer nærmest sjøen og boliger med uthus lenger inn på halvøya. Rorbuene utgjør en visuell forlengelse av tilsvarende bygningsstruktur i planområdet. Terrenget følger i all hovedsak opprinnelige formasjoner ned forbi strandsonen.

Mot nordøst ligger havneløpet til indre del av Hattvika, avgrenset av fiskerirelaterte industribygninger og tankanlegg på motsatt side. Tankanlegg danner kontrast til planområdets former, skala og uttrykk, men trekker visuelle forbindelser til industri- og verftsområder lenger inn i havna. Bygningsmassen er langstrakt og relativt lav, med delvis trappende takformer og en fargebruk som demper skala og dominans i noen grad. Terrenget er tilnærmet flatt og utgjøres av opprinnelige svaberg tilfylt med kaianlegg, moloer m.v.

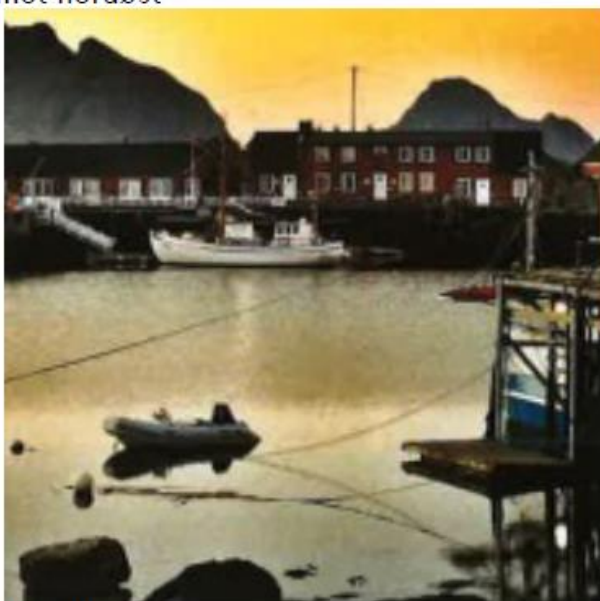
Mot nord ligger indre del av Hattvika med sin bygningsmasse som i karakter og uttrykk varierer fra tradisjonelle rorbuer og sjøhus til bygninger med mer industriell karakter. Kaier og bygningsmasse kommuniserer med tilsvarende i planområdet. Terrenget er flatt i bebygget område og strekker seg videre nordover.



mot nordøst



mot vest



Mot nordøst

Figur 5 Omgivelsen

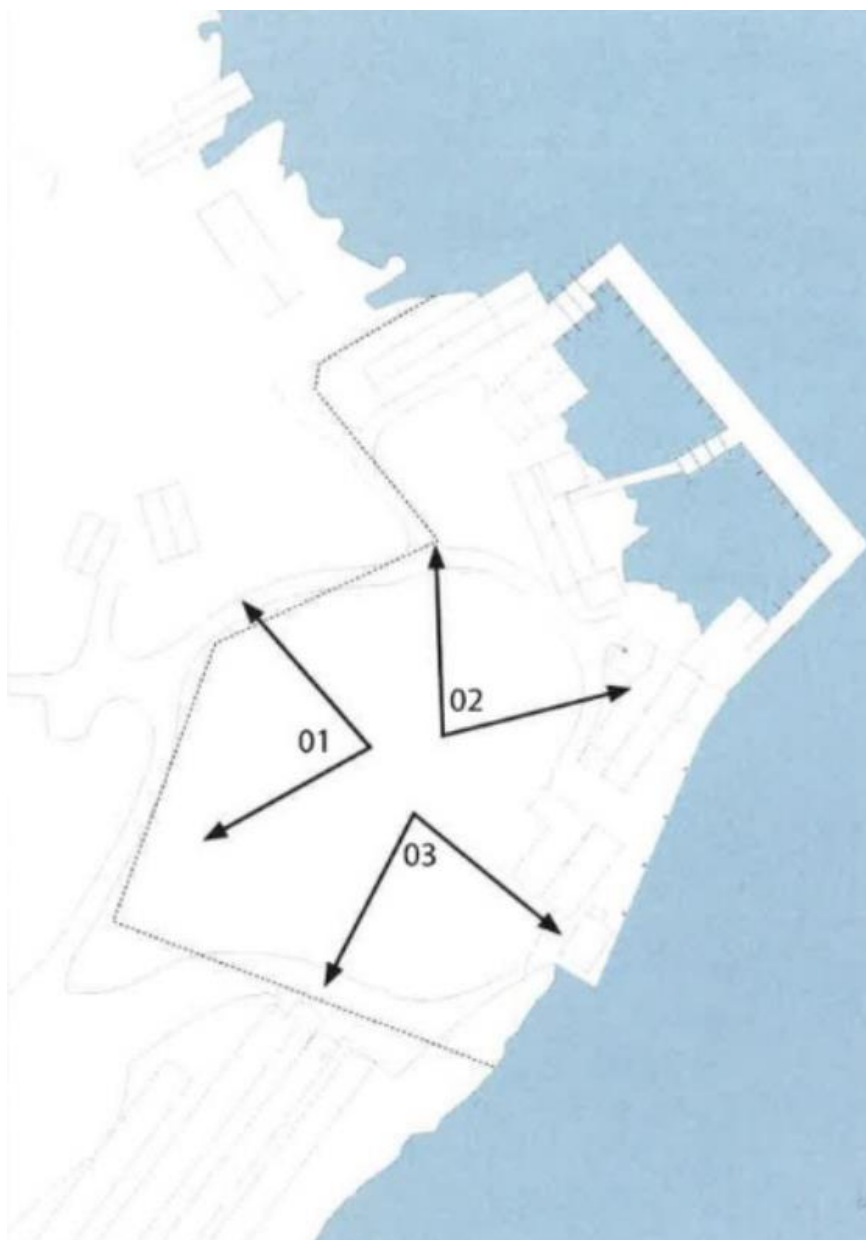
5.3 Landskap

1. Topografi og landskap

Topografien i planområdet er småkupert og i hovedsak stigende inn mot halvøyas midtparti. Høyeste punkt i planområdet ligger på ca. kote 11,0 og utgjør toppen av en ikke bebygd bergformasjon mellom eksisterende bygningsmasse, hjellområde mot syd og adkomstveg mot nord. Terrenget faller herfra ned mot eksisterende bebyggelse, kai, sjø og hjellområde. Bratt mot hjellområde i sydvest og kai/bygninger mot sydøst. Svakere fall mot nordøst. Eksisterende bygningsmasse er tilpasset disponibel plass og tilliggende terrengformasjoner på en slik måte at bygninger og landskap sammen danner helhetlige og karakteristiske formasjoner. Gulvnivå på hovedplan i eksisterende bygningsmasse ligger mellom kote 3,0 og 3,4. Ok. kaidekke ligger på ca. kote 3,0. Topografien framkommer også på figur 3.

2. Henvendelse:

Eksisterende bebyggelse henvender seg i hovedsak mot nordøst og sydøst. Med høyereliggende del av området som skjerming mot nordvest og sydvest. Fra høyereliggende del, der man tidlig i planprosessen planla boliger, er det utsikt i alle retninger. Nå reguleres også dette område til fritids- og turistformål. Sektorene 2 og 3 på figuren under gir den mest attraktive nærutsikten (havna med tilliggende områder) og delvis fjernutsikt.



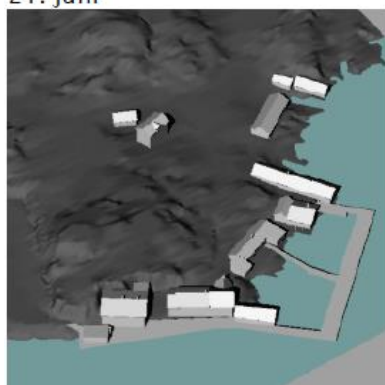
Figur 6 Siktsektorer

3. Solforhold:

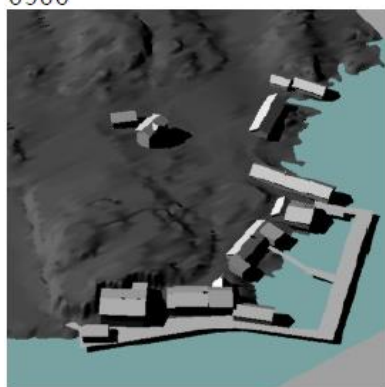
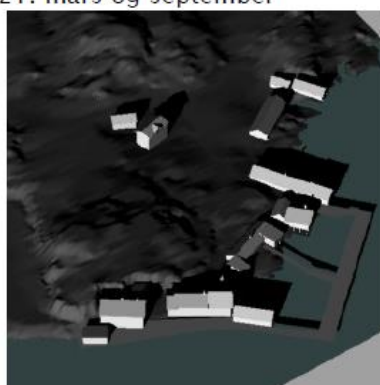
Solforholdene framgår av påfølgende illustrasjon. Den viser forholdene 21. juni i venstre kolonne, og 21. september og 21. mars i høyre kolonne. Ved tidspunktene 0900, 1200, 1500 og 1800.

21. juni

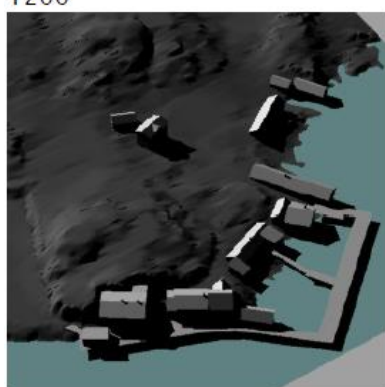
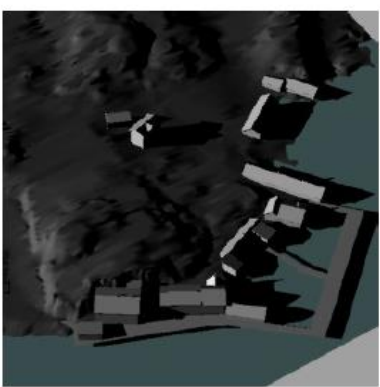
21. mars og september



0900



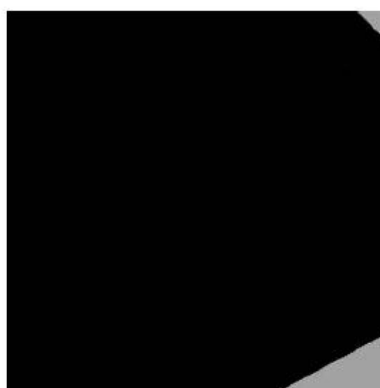
1200



1500



1800

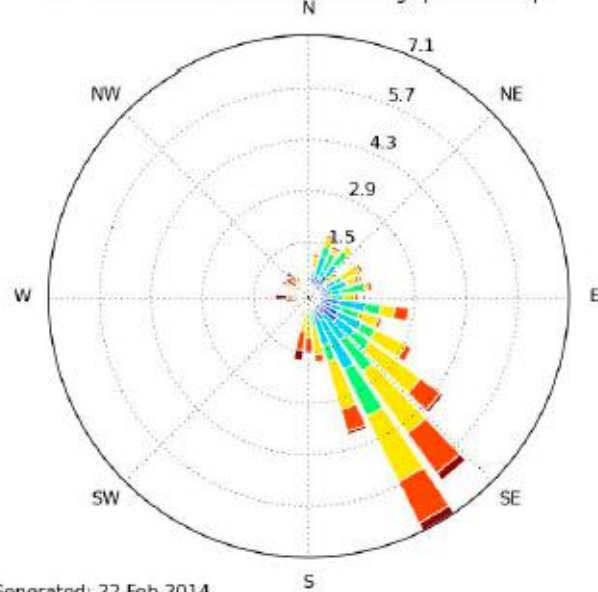


Figur 7 Sol- skyggeanalyse

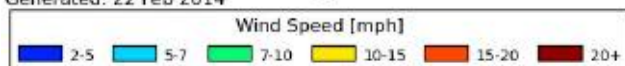
4. Vindforhold:

Vindroser viser frekvenser av vindretning og vindstyrke i planområdet. De indikerer dominerende vindretninger, sterke vindretninger og – hastigheter m.v. fra og med januar til og med desember.

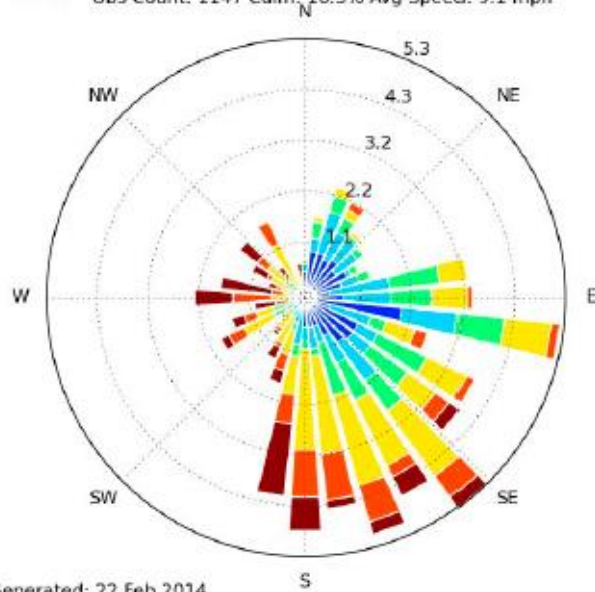
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Jan.]
Period of Record: 01 Jan 2012 - 31 Jan 2014
Obs Count: 2059 Calm: 42.0% Avg Speed: 5.9 mph



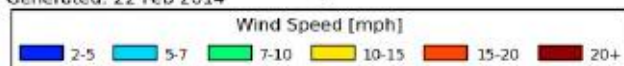
Generated: 22 Feb 2014



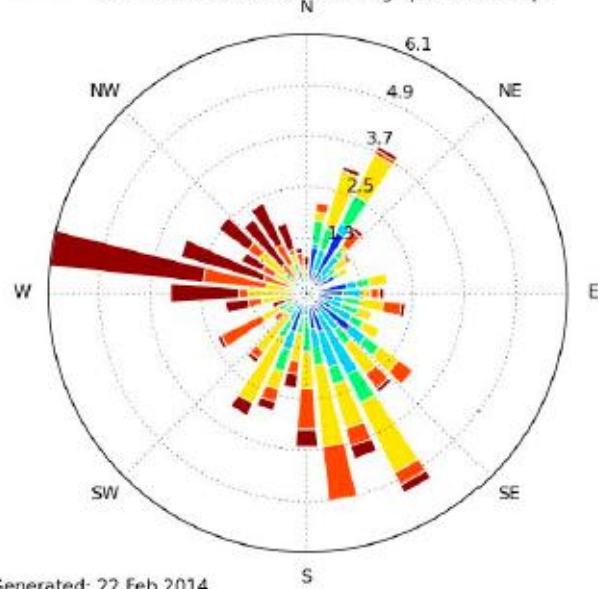
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Feb.]
Period of Record: 01 Feb 2012 - 21 Feb 2014
Obs Count: 1147 Calm: 16.3% Avg Speed: 9.1 mph



Generated: 22 Feb 2014



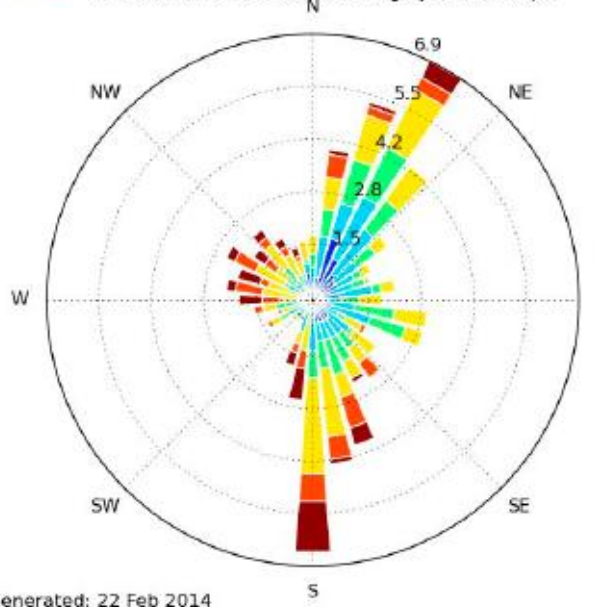
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Mar.]
Period of Record: 01 Mar 2012 - 31 Mar 2013
Obs Count: 942 Calm: 12.2% Avg Speed: 11.8 mph



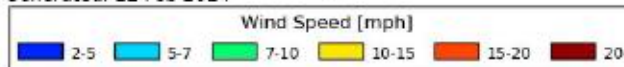
Generated: 22 Feb 2014



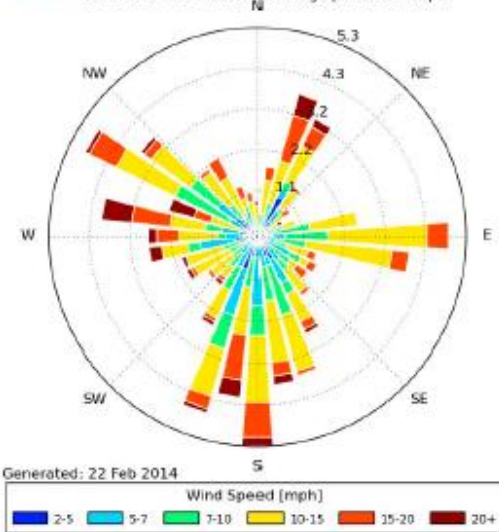
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Apr.]
Period of Record: 01 Apr 2012 - 30 Apr 2013
Obs Count: 841 Calm: 11.4% Avg Speed: 9.3 mph



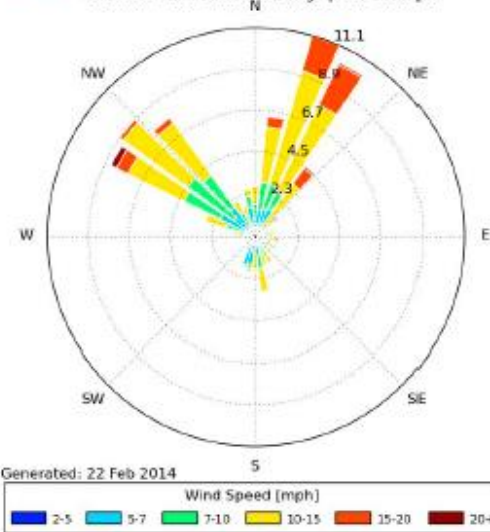
Generated: 22 Feb 2014



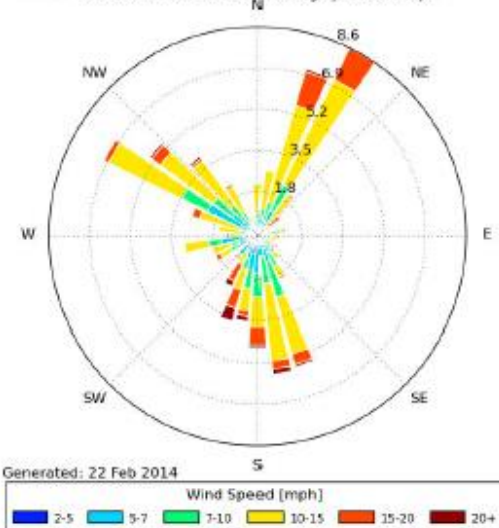
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: May.]
Period of Record: 01 May 2012 - 31 May 2013
Obs Count: 901 Calm: 6.9% Avg Speed: 10.6 mph



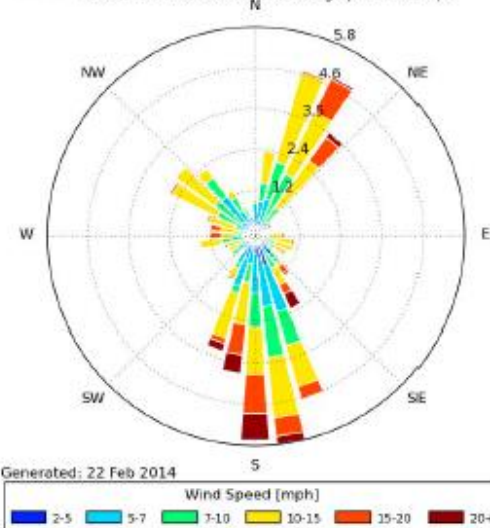
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Jun.]
Period of Record: 01 Jun 2012 - 30 Jun 2013
Obs Count: 877 Calm: 5.5% Avg Speed: 9.4 mph



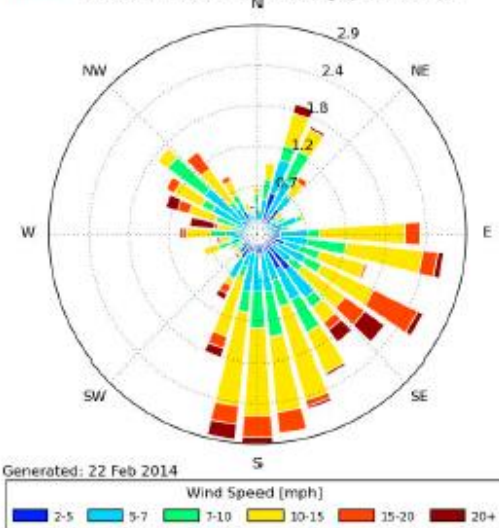
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Jul.]
Period of Record: 01 Jul 2012 - 31 Jul 2013
Obs Count: 892 Calm: 7.0% Avg Speed: 9.9 mph



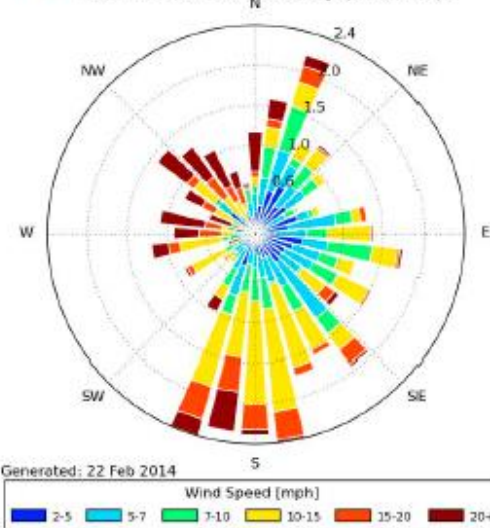
[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Aug.]
Period of Record: 22 Aug 2011 - 31 Aug 2013
Obs Count: 1369 Calm: 30.8% Avg Speed: 6.9 mph

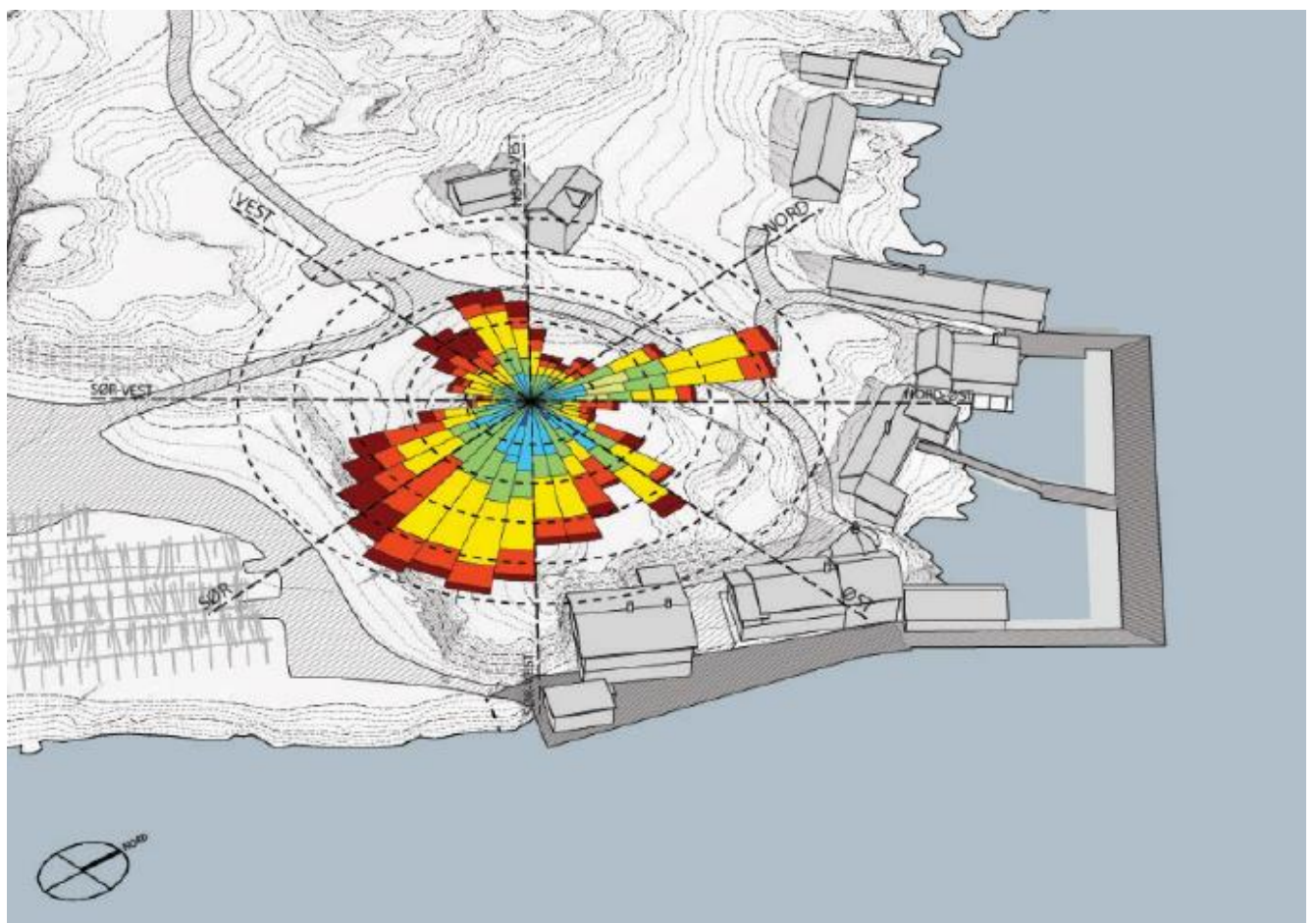
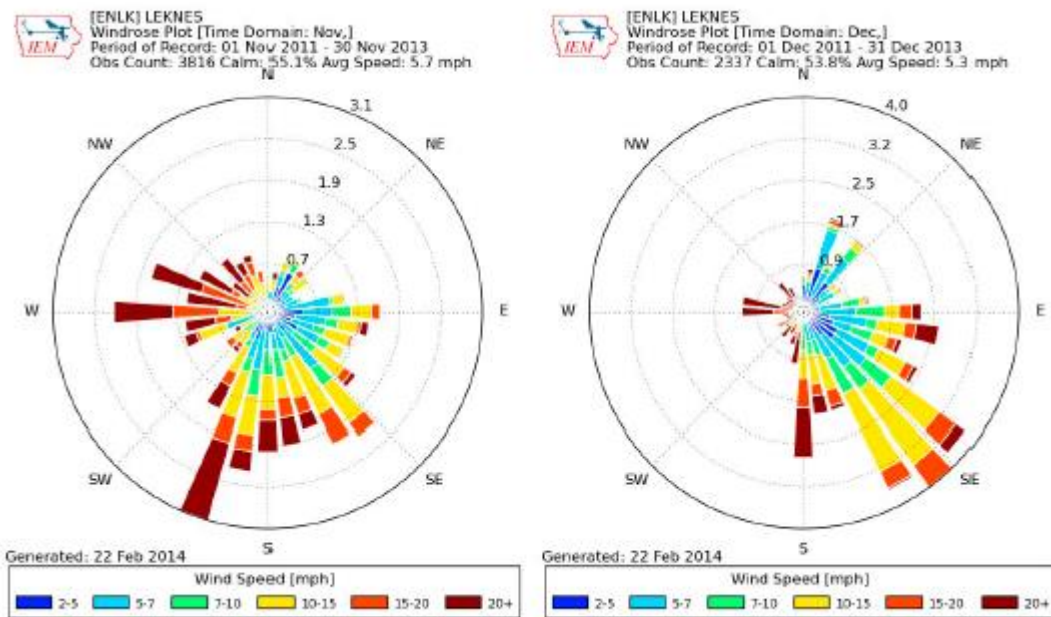


[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Sep.]
Period of Record: 01 Sep 2011 - 30 Sep 2013
Obs Count: 2333 Calm: 50.4% Avg Speed: 4.9 mph



[ENLK] LEKNES
Windrose Plot [Time Domain: Oct.]
Period of Record: 01 Oct 2011 - 31 Oct 2013
Obs Count: 3035 Calm: 54.0% Avg Speed: 5.0 mph





Figur 8 Oppsummering av vindforhold

5. Estetisk og kulturell verdi:

Bygningsskapsmiljøet er typisk for fiskeværstypologien, noe man spesielt kjenner igjen i bygningenes organiske plassering og tilpassing til terrenget. De små plassene og gatene som dannes er spesielt viktige for stedets nærmest urbane karakter. Sammen med tilliggende terrengformasjoner og et samlet kaianlegg gir dette en enhetlig og sluttet karakter med estetisk og kulturell verdi.



Figur 9 Bilder fra området

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk fredede kulturminner er, i henhold til databasen Askeladden, ikke registrert i området. 5 av de 8 bygningene er SEFRAK-registrert og oppført før 1900. Tre av disse er meldepliktige ved riving / ombygging. Ingen bygninger er vernet gjennom lov.

5.5 Naturverdier

1. Vegetasjon

Grunnvegetasjon består i hovedtrekk av gress, lyng og mose. Overvegetasjon av lave yngre løvtrær. Ingen spesielt stedegen vegetasjon. Den naturlige, lokale vegetasjon bidrar til en forsterket stedskarakter der møtet mellom natur og bygningsmasse er et vesentlig trekk.

2. Dyreliv

Sjøfugl og kanskje en og annen oter. Ingen vernede / utsatte arter registrert.

5.6 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Området er tilgjengelig og har gode utsiktsforhold, men tilfredsstillende ikke krav til almen tilgjengelighet og/eller universell utforming.

Ingen spesiell bruk som rekreasjonsområde kjent.

5.7 Landbruk

Ikke relevant for planområdet og tilliggende arealer.

5.8 Trafikkforhold

1. Kjøreadkomst

Eksisterende kjøreadkomst helt fram til bygningsmasse og kai i planområdet.

2. Vegsystem

Kommunal veg fører fra fylkesveg ved almenningsskaia til kryss ved inngang til planområdet. Videre ned til eksisterende næringsbebyggelse og kai er vegen privat. Og den gir adkomst til naboeiendom mot nordvest, til hjellområdet for fiskeindustri syd for planområdet, og til tiliggende boliger. Vegen er smal og har dekke av grus, og generell standard er lav. Bredde på kjørefelt er ca. 3,0 meter. Møte- og snumuligheter for mindre kjøretøy hovedsakelig i kryss/avkjørsler. Større kjøretøy må snu enten ved hjellområde mot syd eller i kryss ved eksisterende næringsbebyggelse. Gjennomsnittlig stigning i planområdet er ca 1:23, og i enkelte partier brattere enn 1:10. Det betinger motorisert transport av bevegelseshemmede til kai/tilhørende bygninger i planområdet.

Alternativ adkomst fra allmenningsskaia til kai i planområdet går via adkomstveg til industri og hjellområde syd for planområdet. Den synes å ha stigningsforhold innenfor grenseverdiene for universell utforming.

3. Trafikkmengde

Det foreligger ingen data for dette, men antall bruksenheter tilsier lavt tall.

4. Ulykkessituasjon

Det foreligger ingen data for dette.

5. Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Ingen spesielle tiltak er registrert /kjent.

6. Kollektivtilbud

Ingen kollektivtilbud innenfor planområdet. Nærmeste busstopp ved allmenningsskaia, ca. 350 meter langs Hattvikvegen mot vest.

5.9 Barns interesser

Det er i dag ikke etablert spesielle tiltak/tilbud i planområdet eller i tiliggende områder. Planforslaget legger ikke opp til formål som krever at det legges til rette for uteoppholdsarealer som er spesifikt tilrettelagt for barn og unge.

5.10 Almen tilgjengelighet / Universell utforming

Eksisterende terreng, veger og / eller bygninger er ikke spesielt tilrettelagt for almen tilgjengelighet / universell utforming. Adkomstveger følger i all hovedsak terrengformasjonene og har lokale stigningsforhold helt opp mot 1:8. Se også punkt 5.8.2 Trafikkforhold, Vegsystem.

5.11 Teknisk infrastruktur

1. Vann og avløp

Gnr.10 bnr.296 har tilknytning som av Vestvågøy kommune ansees å være tilstrekkelig for forbruksvann til eksisterende situasjon i planområdet. Eksisterende avløp går direkte til sjø. Det betinger endringer/utbedringer og tilknytning til offentlig anlegg når slikt er etablert.

2. Trafo / nettstasjon

Pr. dato har området el. forsyning over nettstasjon i industribygg på naboområde mot syd. Det skal ifølge Lofotkraft etableres ny nettstasjon utenfor bygningen, ved veg fra industri- til planområdet. Herfra forsynes planområdet via to jordkabler. En til fordelingsskap i område med eksisterende bygningsmasse og en til fordelingsskap i der det var planlagt boliger, men som nå reguleres til fritids- og turistformål. Eksisterende internt fordelingsnett forutsettes erstattet med nytt.

3. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m..

Eksisterende energiforsyning er el.kraft. Det er ingen tilgang til alternative energikilder, fjernvarme m.m.

5.12 Grunnforhold

1. Stabilitetsforhold

Fjellgrunn, stedvis kun dekket med større stein, tynne lag sand/jord, og lignende tilsier god stabilitet.

Det er ikke registrert rasfare i området

2. Ledninger i grunnen

Ledninger for el.kraft er ført til eksisterende bygningsmasse ved jordkabel fra syd. Intern fordeling i planområdet skjer via stolper og luftspenn. Det opplyses at kabel ført i veg betinger at eventuelle arbeider må utføres med varsomhet. Vannledning følger trassè over land nord for Hattvikvegen og delvis parallelt med denne. Den har dimensjon 40mm i planområdet, hvilket vurderes å være for lite til å forsyne ca. 14- 15 boenheter for utleie og tilhørende fellesfunksjoner i eksisterende bebyggelse/kaianlegg, + de nye utleieenheter som det legges til rette for innenfor planområdet. Eksisterende avløp er ført direkte fra bygninger til sjø.

5.13 Støy- og luktforhold

1. Støy

Tiltak innenfor planområdet innebærer ikke bygninger med støyfølsom bruk (boliger). Det er derfor ikke påkrevet med støyanalyse. Det er registrert støy fra omkringliggende industri (trandamperi), men denne vil ikke få føringer for driften av turistanlegget. Trandamperiets produksjonsfasiliteter er for det meste ordnet innendørs og en vurderer det dit hen at støynivået ikke vil virke sjenerende på omkringliggende bebyggelse.

2. Lukt

Luktproblematikk knyttet til trandamperiet vurderes til å ikke virke sjenerende. Lukten overstiger ikke lukten som den alminnelige fiskeindustrien, representert ved fisk og hoder på hjell, avgir.

5.14 Luftforurensning

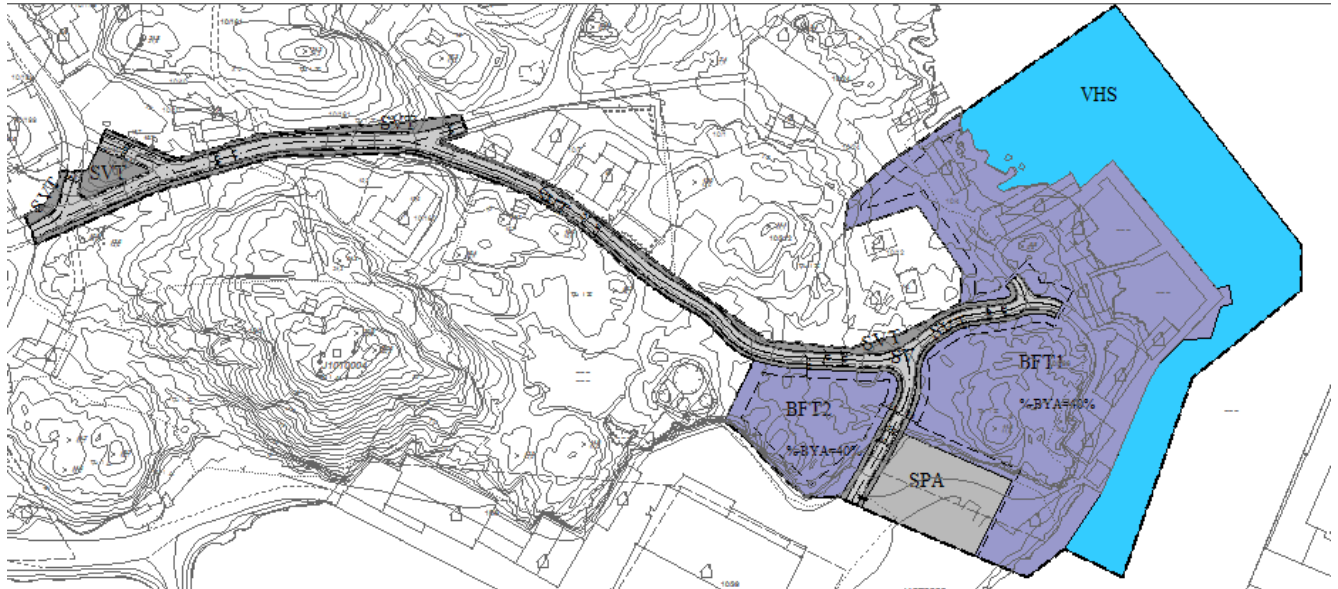
Utover støy- og luktforhold slik det beskrevet i pkt. 5.13 er det ingen forurensende tiltak i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

5.15 Næring

Strandsonen har siden etablering og bosetting i området blitt brukt til fiskerinæring og relaterte bygninger/konstruksjoner. Tidsspennet indikeres av eksisterende bebyggelse. I senere tid har fiskerirelatert virksomhet opphørt og/eller flyttet til mer tidsmessige lokaliteter, og turistrelatert næring har gradvis overtatt i eksisterende bygningsmasse.

6. PLANFORSLAGET

Planområdets grenselinjer er bestemt i samråd med Vestvågøy kommune. Det inneholder arealer for fritids- og turistformål på land og i sjø, veg, annen veggrunn, parkering, og havneområde i sjø.



Figur 10 Planforslag

Planområdet inneholder følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 Nr. 1)
 - Fritids- og turistformål (BFT1 og 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 Nr. 2)
 - Veg (SV)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
 - Parkering (SPA)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 Nr. 6)
 - Havneområde i sjø (VHS)

Alle formål innenfor planen avsettes til annen eierform.

6.1 Fritids- og turistformål (BFT1 og 2)

Formålsområdet inneholder eksisterende bebyggelse og deler av kaiareal (BFT1). I tillegg omfatter formålet det ubebygde området på høyden bak eksisterende turistanlegg. Tidlig i prosessen var det vurdert om dette arealet skulle reguleres til bolig, men av hensyn til både de som eventuelt skulle bo der og turistene så ønsker tiltakshaver å rendyrke turistanlegget i området. Det samme gjelder arealene avsatt til dette formålet lengst vest (BFT2). Dette innebærer at det kun er fritids- og turistformål som inngår i planen som omfatter bygningsmasse.

Byggehøyde/takform

Det gis ingen spesifikke føringer for byggehøyde i planforslaget. Dette innebærer at plan- og bygningslovens bestemmelser om byggehøyde gjelder. I bestemmelsene er det gitt føringer som innebærer at nybygg skal forholde seg til eksisterende bygningshøyder. Dersom nybygg ønskes ført opp med en større bygningshøyde skal det legges ved en argumentasjon i byggesaken som beskriver hvorfor tiltaket bryter med øvrige bygningshøyder. I og med at det ikke gis noen konkrete bestemmelser om bygningshøyder, utover at de skal forholde seg til eksisterende bebyggelse, men kan bygges høyere, men da ikke høyere enn plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelser. 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde er de generelle byggehøydene.

På grunn av forventet havnivåstigning skal ikke bygninger der det legges opp til varig opphold legges lavere enn kote 4. Øvrige bygninger innenfor planområdet kan etableres på lavere dersom terrenget ligger lavere. Det tas med et punkt i bestemmelsene som krever at det skal utarbeides en rapport som omhandler økning i havnivå sett sammen med storflo og bølgepåvirkning.

Utforming

Beliggenhet, topografi, eksisterende bygningsmasse og kaier definerer formålsområdet. Utvikling av bygningsmasse og omgivelser må derfor skje på de premisser som her er lagt ved skala, høyder, former, materialbruk mv. Endring av formål kan spores i berørte deler av fasadeelementer, men på en varsom og underordnende måte. Nye, frittliggende bygningsvolumer, skal utvikle og berike området og ikke alene framstå som en etterlignet fortsettelse av eksisterende bygningsmasse.

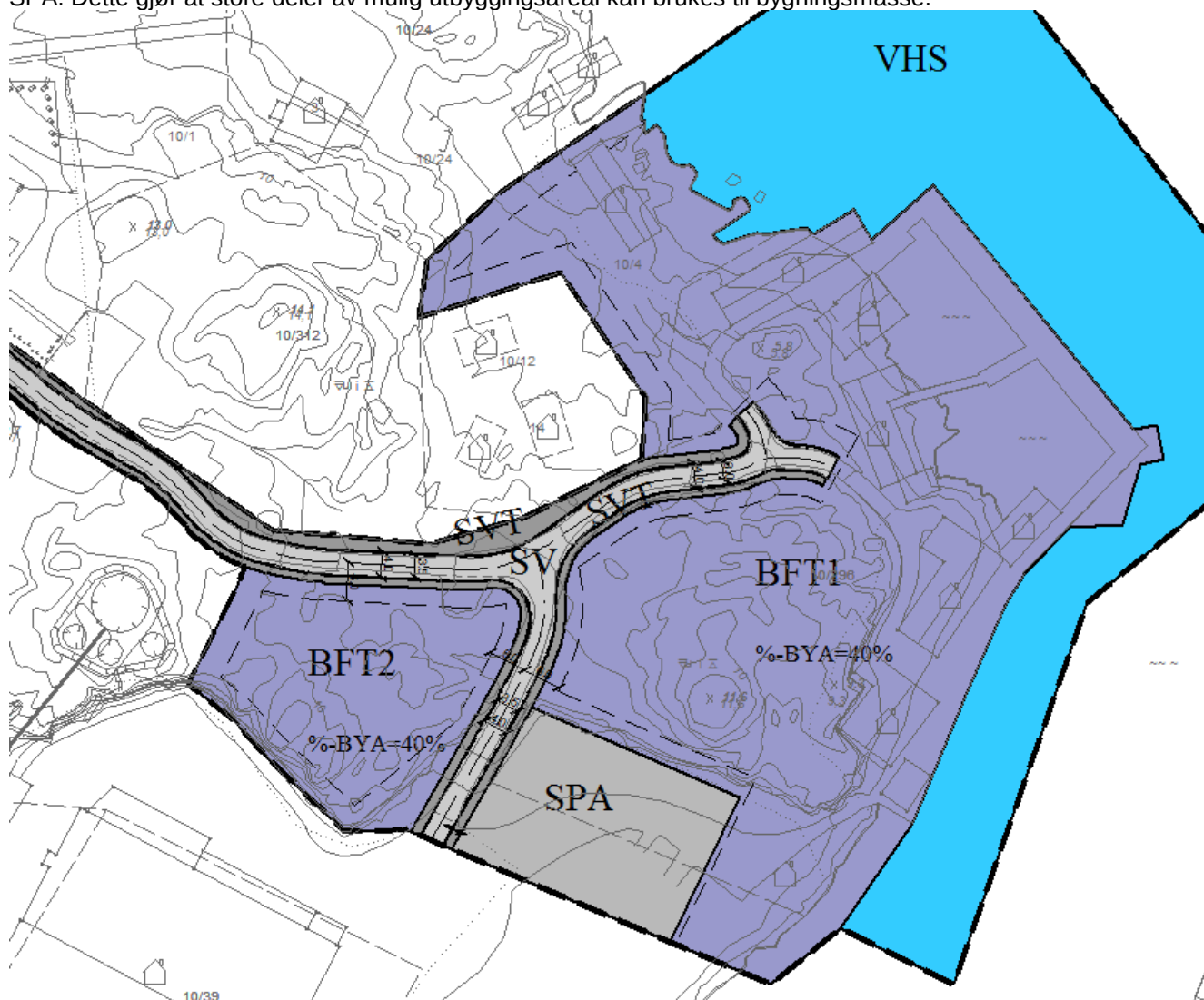
U-grad

I dag er det ca 1000 m² med bygningsmasse innenfor arealer som er regulert til BFT1. Arealet er ca 7200 m². Det foreslås en u-grad på 40 % BYA. Dette innebærer at området kan bebygges med i underkant av 2900 m². I tidlige skisser har det vært skissert en utbygging sentralt i dette området på ca 500 m², 5 enheter på ca 100 m².

Hattvika Lodge disponerer i dag 16 utleieenheter. Pr nå har de ikke eksakt oversikt over hvor mange enheter de ser for seg å utvide med, men det blir ikke flere enn 50. Utvidelsen vil fordele seg på begge områdene regulert til BFT.

Det vestlige området, regulert til BFT2, er på i underkant av 1400 m². Dette gir en mulig utbygging på ca 560 m² med en u-grad på 40 % BYA.

For begge områdene inngår nødvendig parkering. I hovedsak skal parkering skje på areal regulert til parkering, SPA. Dette gjør at store deler av mulig utbyggingsareal kan brukes til bygningsmasse.



Figur 11 Bygeområde og u-grad

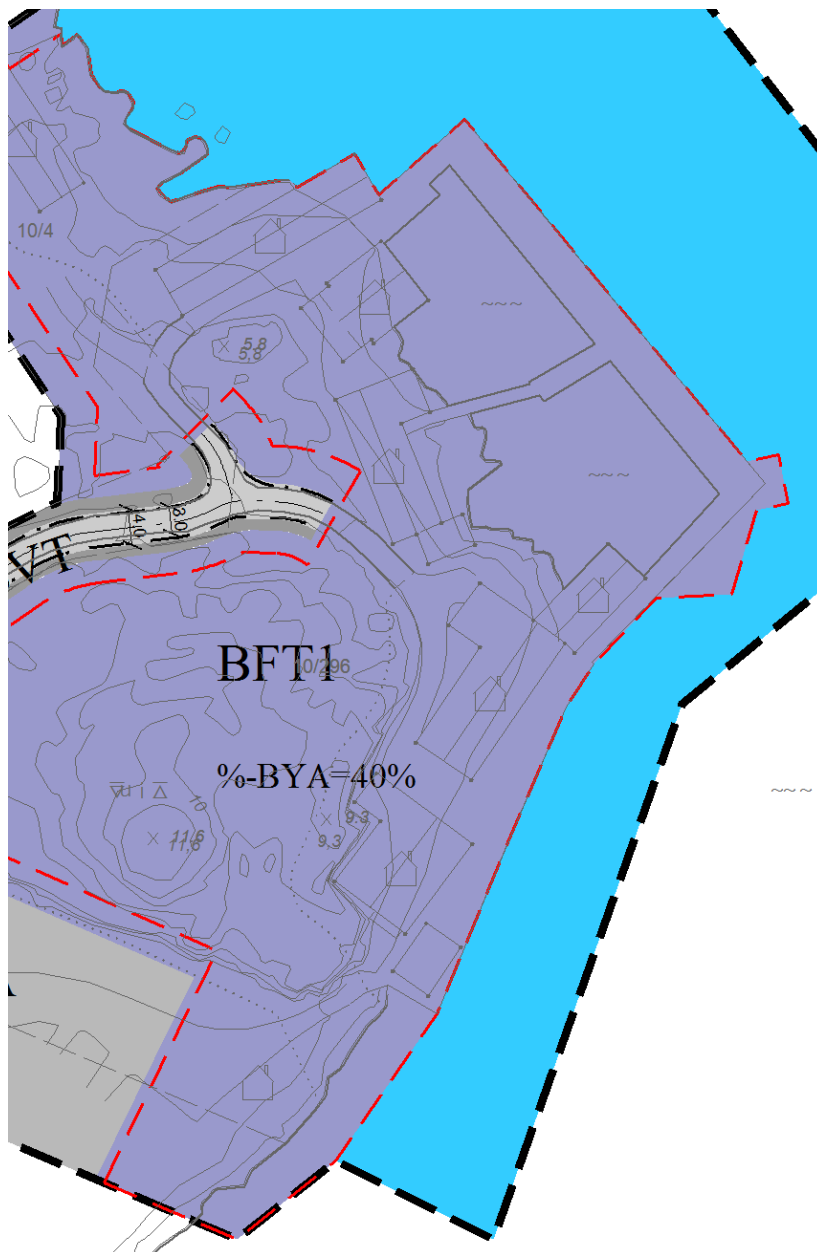
Byggegrense

Byggegrense er vist i plankartet. Der disse ikke vises er disse sammenfallende med formålsgrensene. Dette innebærer blant annet at bygg kan føres opp i formålsgrensen mellom fritids- og turistformål og havneområde i sjø.

I planutsnittet i figuren til høyre er byggegrensen vist med rød stiplet linje. Som det framkommer av figuren så vil det kunne føres opp bygg ute på kaiene. Samt det arealene innenfor dette, som i dag er sjø.

Det tas med i bestemmelsene ordlyd som sikrer at bygninger som etableres ute på kaiene og på sjøarealene så skal det dokumenteres at bygningene har tilstrekkelig sikring når det gjelder fundamentering.

Ny bygningsmasse som krager utover dagens kaifront skal etableres slik at de ikke er til hinder for båttrafikk.



Figur 12 Byggegrense

Parkering

I overordnet plan er det et krav om 0,5 parkeringsplasser for hoteller og overnattingssted. I dette planforslaget settes det krav om min en parkeringsplass pr utleieenhet. Det skal også settes av 0,5 plass pr ansatt. Disse kan etableres innenfor formålet BFT1 og 2 eller innenfor arealet regulert til parkering (SPA). Parkering for sykler forutsettes tilpasset mellom og ved bygninger.

6.2 Kjøreveg (SV)

Dette er deler av veiene Hattvikveien, Gløsveien og Jacob Jentofts vei. Veiene er av ulik bredde og ligger tilpasset i terrenget. Vegformålene følger i stor grad dagens vegbredde, noe som innebærer at denne varierer fra 4 meter til 3,5 meter. De ulike breddene er vist i plankartet.

Deler av eksisterende veg har en bredde på ca 3 meter. Som det framkommer av innspillet til planforslaget fra kommunens veiavdeling og fra brannvesenet må bredden minimum være 3,5 meter («asfaltert bredde») + 0,25 meter med skulder. Det er tatt med en rekkefølge bestemmelse som sier at vegbredden skal være min 3,5 + 0,25 meter skulder på begge sider før det gis ferdigattest innenfor planområdet.

I innspillet fra veiavdelingen stilles det også krav om en bredde på min 4 meter + 0,5 meter skulder på hver side, dersom det skal etableres mere enn 50 fritidsenheter. Som det framkommer over har ikke Hattvika Lodge planer om en så stor utbygging i området. Dersom det mot formodning skulle skje er det tatt med en rekkefølgebestemmelse som sikrer en slik veinbredde ved mere enn 50 enheter.

Areal regulert til kjørevei, kjørefelt inklusive skulder er regulert som veg. Innenfor disse arealene er kjørebane definert mellom linjeformålet «Regulert kant kjørebane».

6.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Dette er areal langs kjøreveiene, som benyttes som grøft, skjæring og fyllinger.

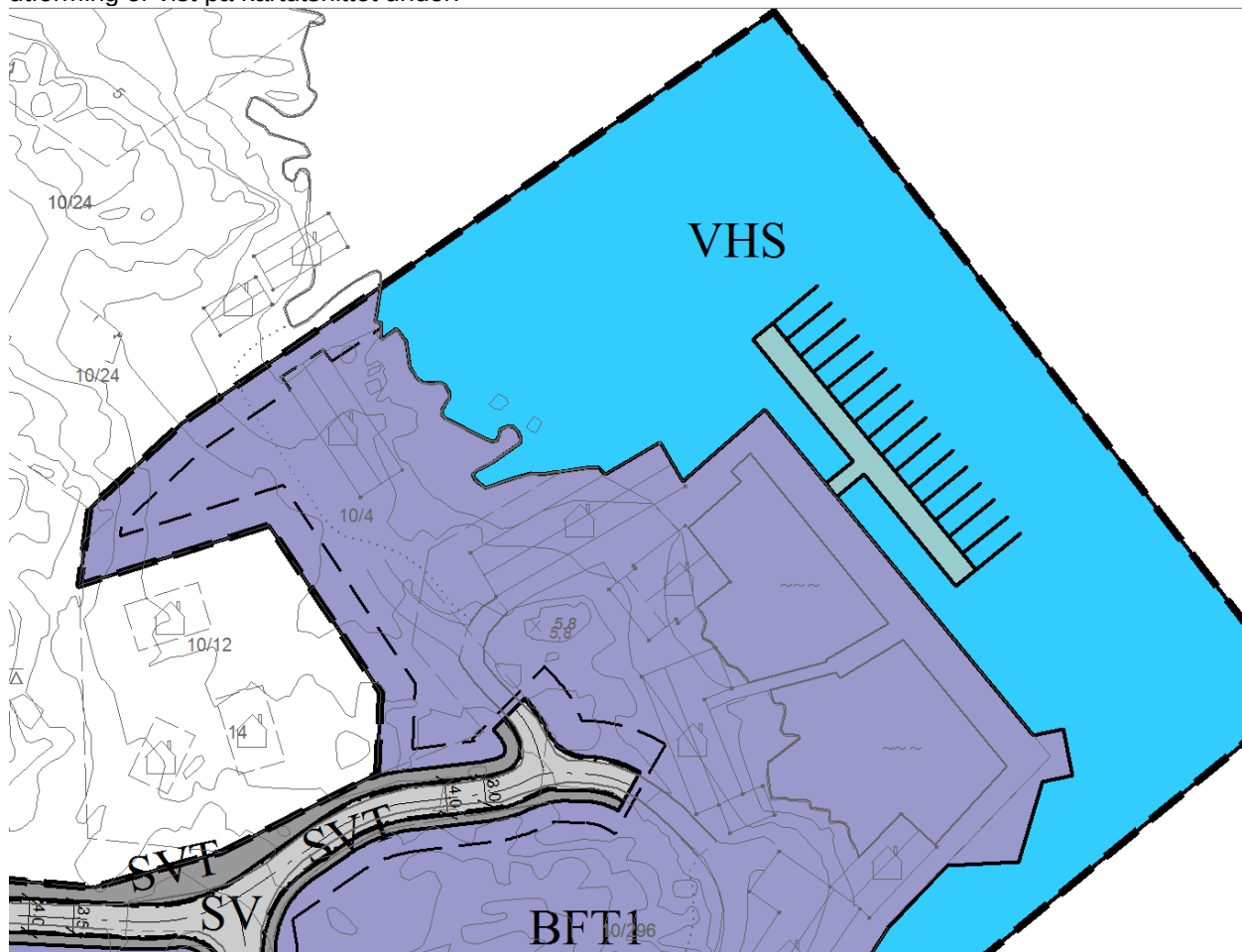
6.4 Parkering (SPA)

Dette er parkeringsplass som planlegges anlagt sørøst i planområdet. Her vil det kunne anlegges mellom 25 og 30 parkeringsplasser for personbiler. Det vil også kunne parkeres turistbusser her, noe om vil gå utover antallet parkeringsplasser for personbiler.

Adkomst fra parkeringsplassen til turistanlegg tilpasset universell utforming /almen tilgjengelighet. Plassen anlegges på avrettet fylling langs bratt bergvegg mot nord. Dekke og overganger til terreng markeres med klare formelementer og materialer tilpasset tiliggende omgivelser. Skal inngå i et samlende estetisk uttrykk for planområdet. Parkeringsplassen vil ikke bli delt opp av rabatter eller andre fysiske elementer, dette for å kunne manøvrere større kjøretøy, som busser inne på området.

6.5 Havneområde i sjø (VHS)

Sjøarealene innenfor planområdet reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag, men underformålet «havneområde i sjø». I dette området tillates det etablert flytebrygge. Forslag til lokalisering for eksempel på utforming er vist på kartutsnittet under.



Figur 13 Eksempel flytebrygge

Etablering av flytebrygge skal gjøres slik at denne, inklusive fortøyninger ikke kommer i konflikt med øvrig båttrafikk i området. Dette tas med i bestemmelsene.

7. VURDERING AV PLANFORSLAGET OPP MOT ULIKE TEMA

Under følgen er vurdering av ulike tema som er relevant for planforslaget. I løpet av planprosessen har tiltakshaver valgt å ta bort boligformålet i planforslaget. Dette innebærer at en del momenter som ble tatt opp i forbindelse med oppstartsmøtet ikke er aktuelt å utrede. Disse punktene framkommer også under.,

7.1 Vann og avløp

Etter opplysning fra Vestvågøy kommune v/vann og avløp er det tilstrekkelig vannkapasitet ved full utbygging av området. Kommunalt avløpsanlegg for denne delen av Ballstad er under planlegging / utførelse, og det kommer pålegg om tilknytning til dette fra angjeldende planområde. Inntil videre etableres nytt lokalt avløpsanlegg for dette planområdet med felles slamavskiller og rør for avløpsvann lagt i sjø ut mot moloåpningen.

7.2 Overvannshåndtering

Grunnen i hele planområdet består i all hovedsak av fjell, delvis dekket av et tynt lag jord/grus. Overvann følger naturlig terrengfall og -formasjoner til sjø og /eller tilliggende steinfylling.

Eksisterende bygningsmasse ligger i strandsonen og takvann føres enten direkte til sjø eller til grunn under/ved bygninger, hvorfra det har kort avstand og godt fall til sjø. Nye arealer til turistformål har naturlig fall til alle sider og eksisterende terrengformasjoner forutsettes bevart i den grad det er forenelig med områdets formål. Et eventuelt skjult overvannsanlegg følger samme grøft som avløp og vanntilførsel. Grøfter langs adkomstveg leder overvann til naturlige utløp mot terreng / sjø – etter overenskomst med berørte parter/grunneiere.

7.3 Energi

Som nevnt under punkt. 5.13 skal Lofotkraft etablere/flytte eksisterende trafo til området der veg fra hjellområde/fylling leder opp til Hattvikveien. Den skal forsyne eksisterende bebyggelse og nytt boligområde via en kabel og ett fordelerskap til hver.

7.4 Barn og unges interesser

Et viktig tema dersom planforslaget inneholdt boligformål. I referatet fra oppstartsmøte framkommer det at tema som skal utredes er lek og uteoppholdsareal. I og med at planen kun legger til rette for utvikling av turistanlegget er ikke dette punktet med temaene aktuelle.

7.5 Funksjonshemmede og eldre sine interesser

Dette punktet faller stort sett også bort, i og med at bolig ikke er et reguleringsformål innenfor planområdet. Som det framkommet tidligere i beskrivelsen er så er adkomstveien til området bratt, noe som innebærer motorisert transport av bevegelseshemmede til kai/tilhørende bygninger i planområdet. Vi kan ikke se forholdene til eldre endres som følge av denne reguleringen.

7.6 Folkehelse

Punktet om folkehelse var tatt med i utgangspunktet som følge av at det var planer om etablering av boliger i området. Bolig er ikke et arealformål som benyttes innenfor planområde og faller dermed bort.