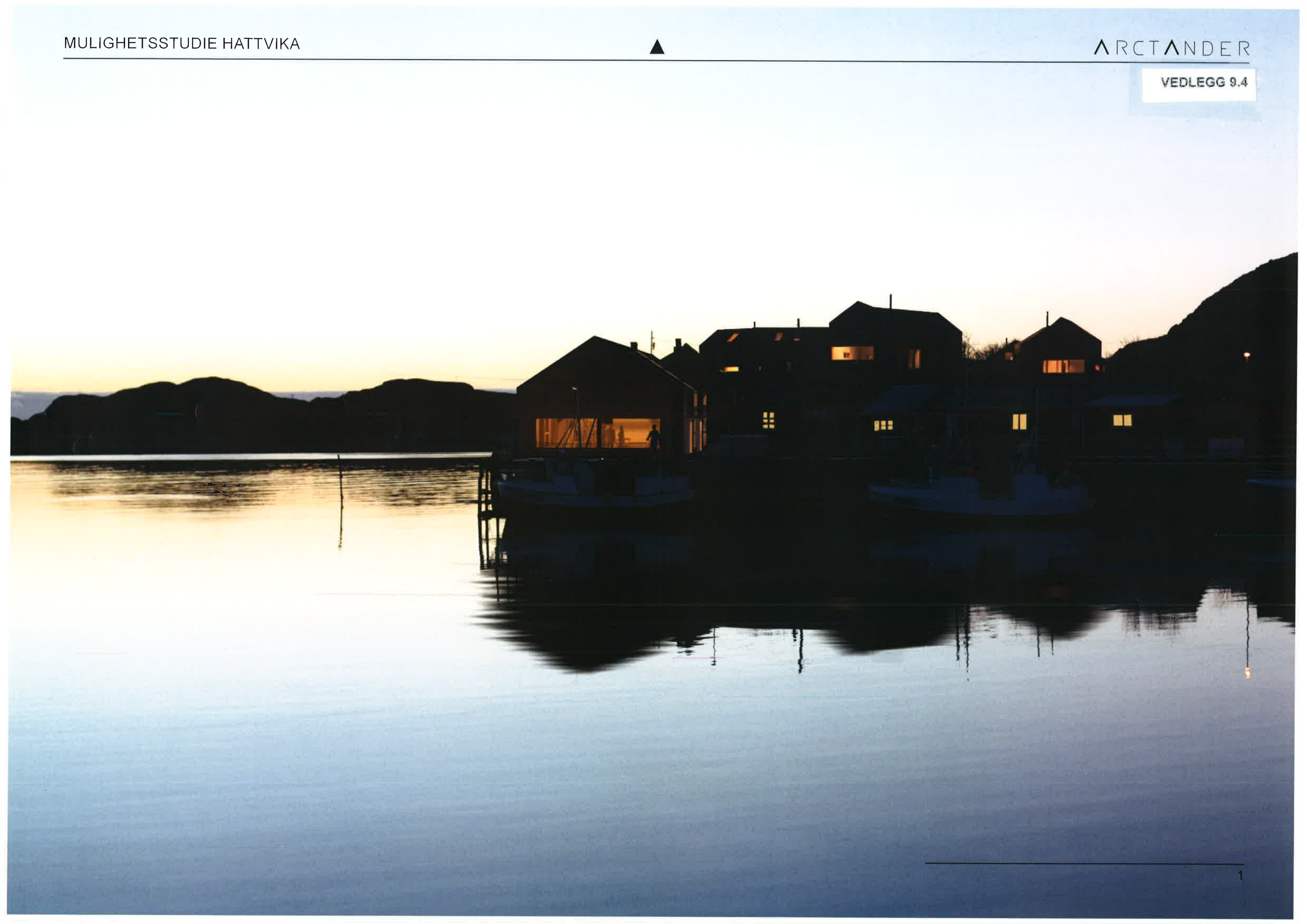
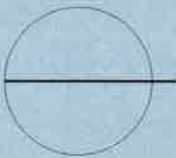
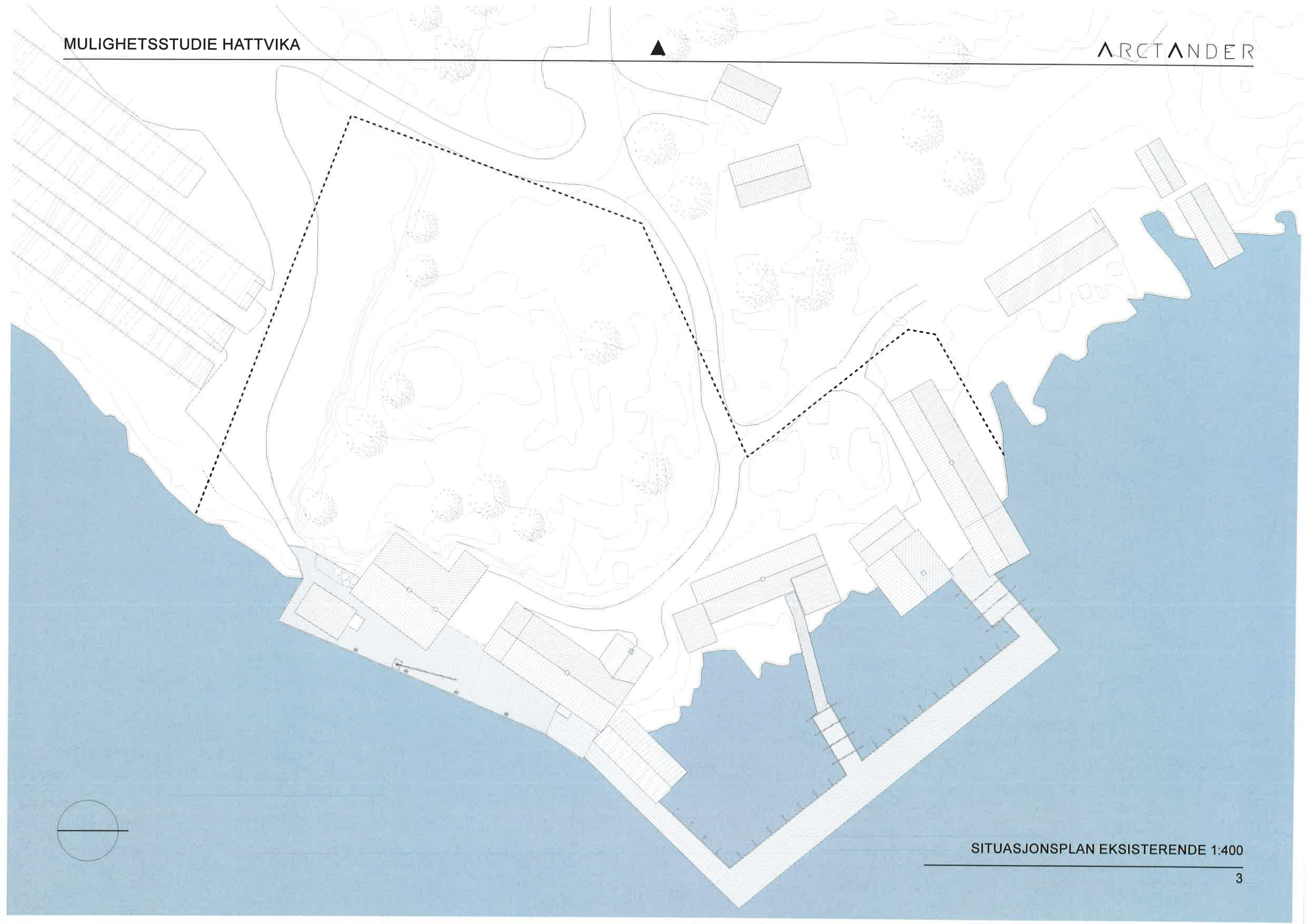
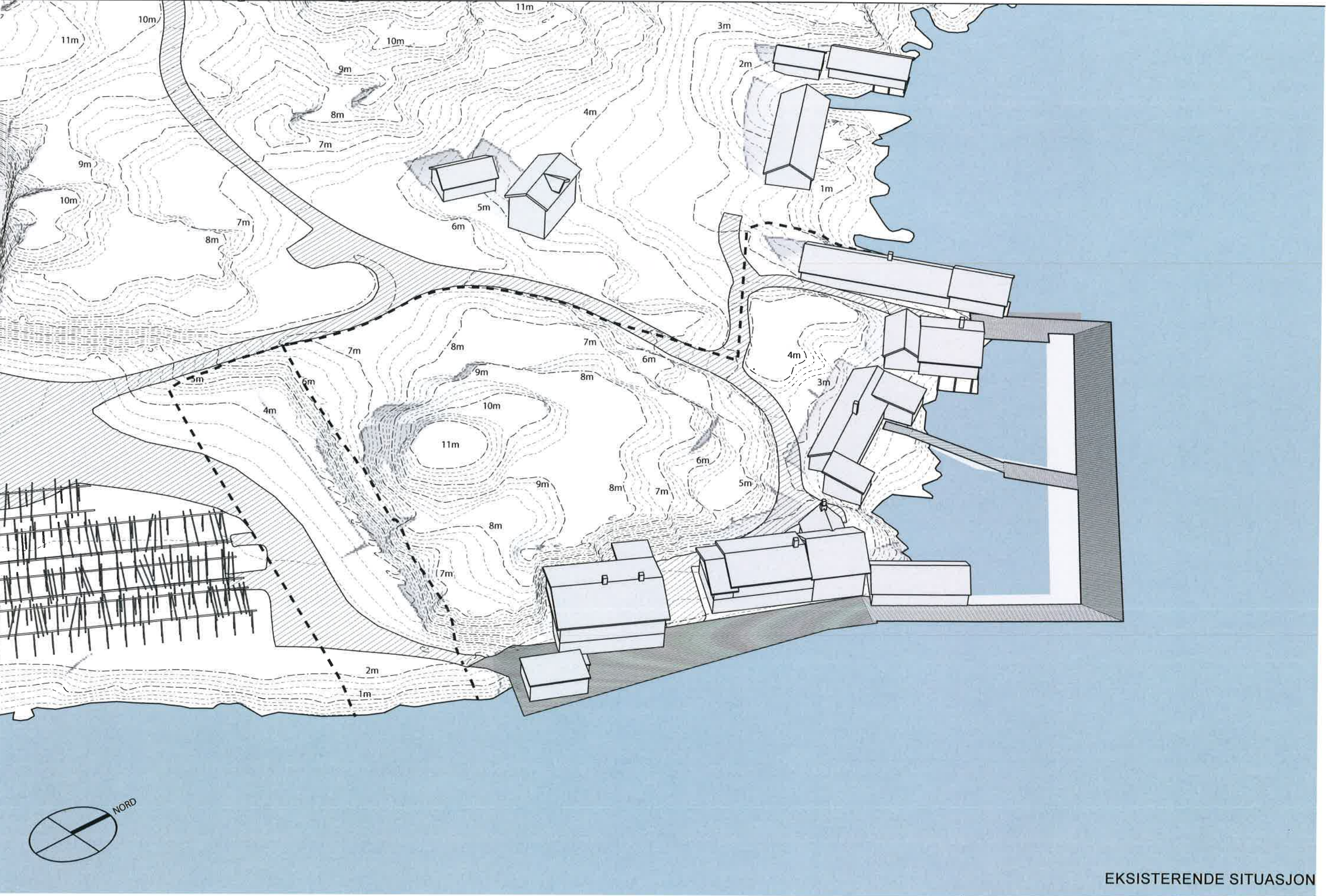


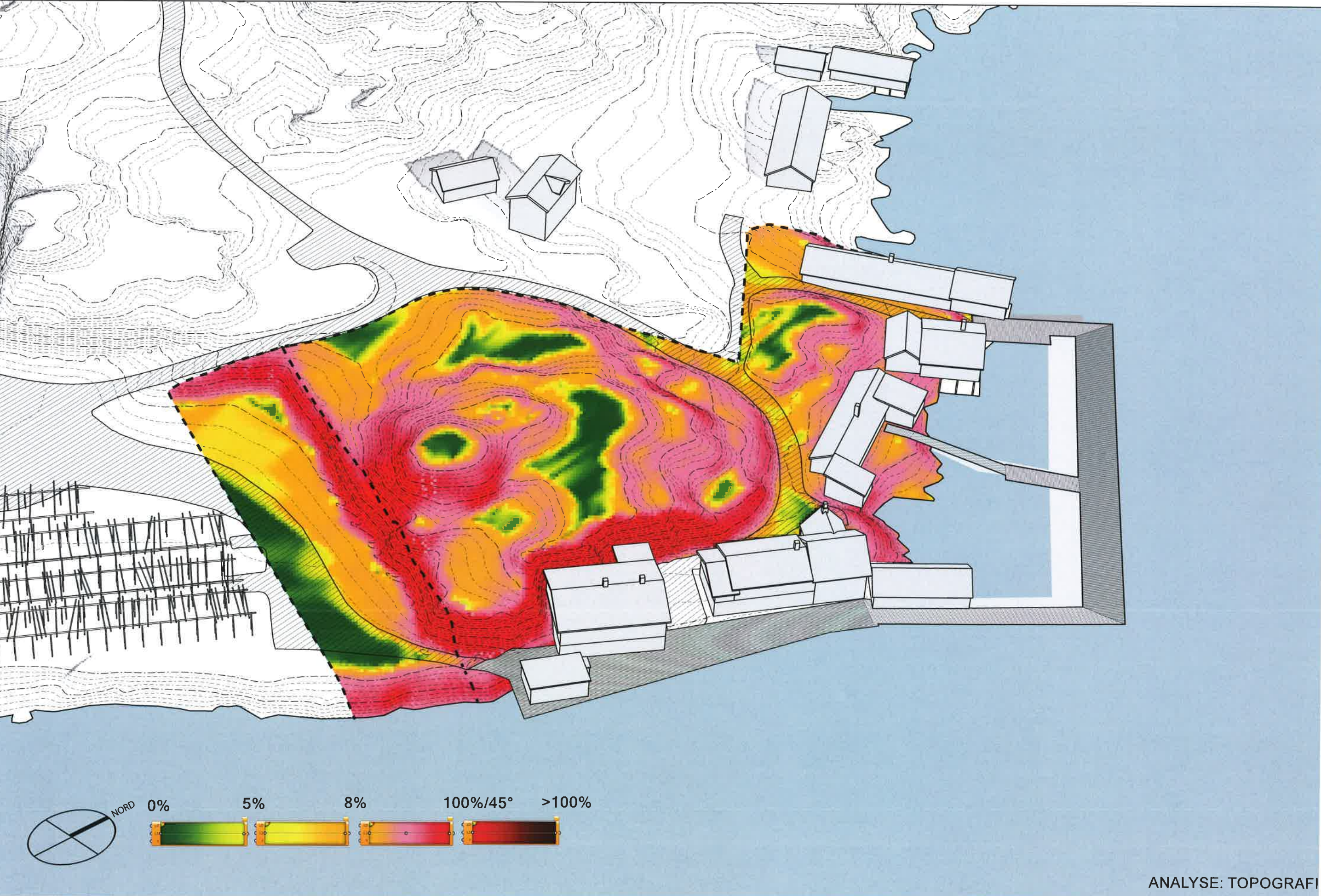


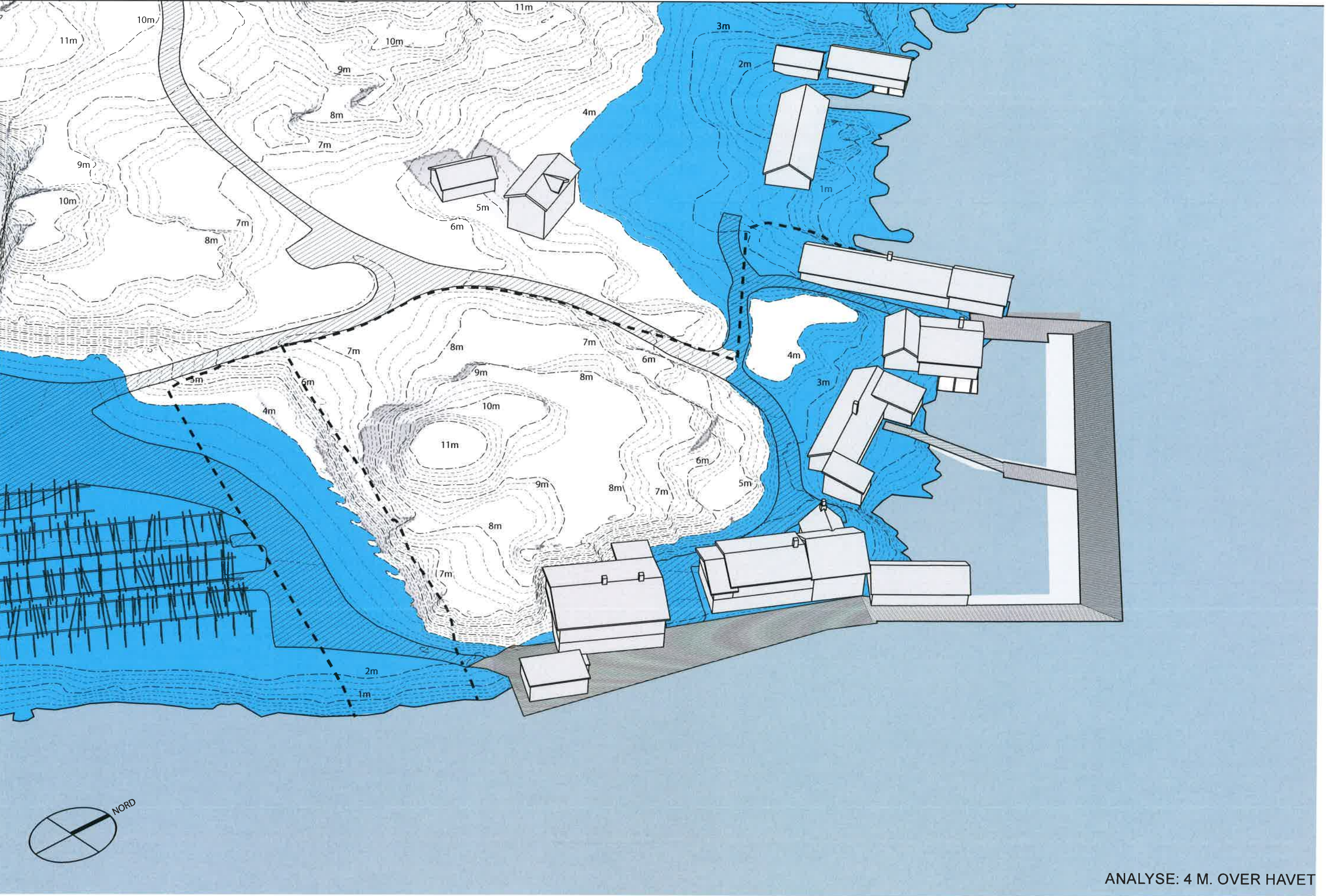


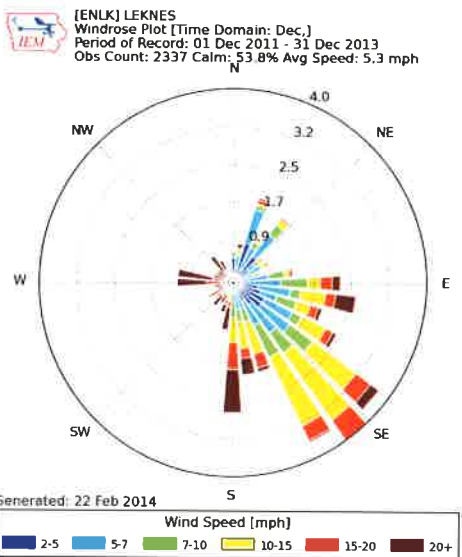
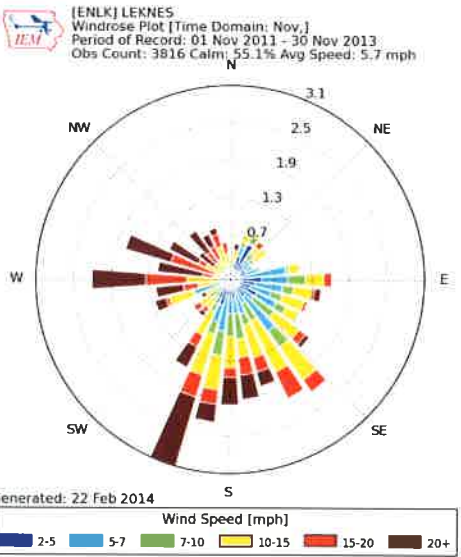
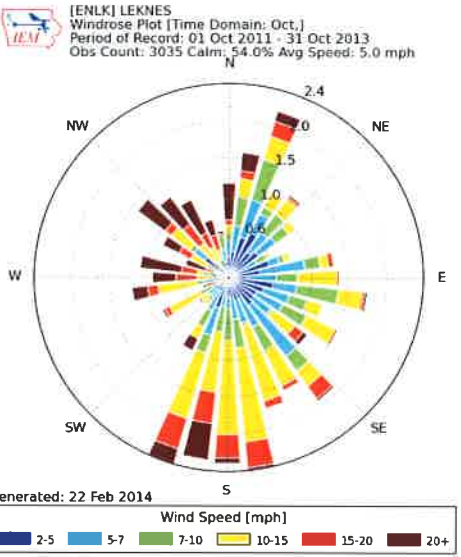
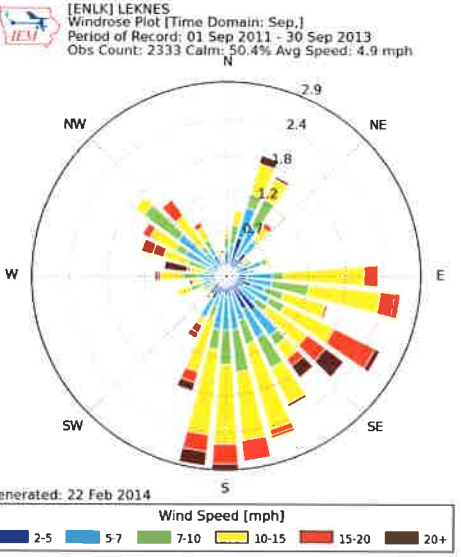
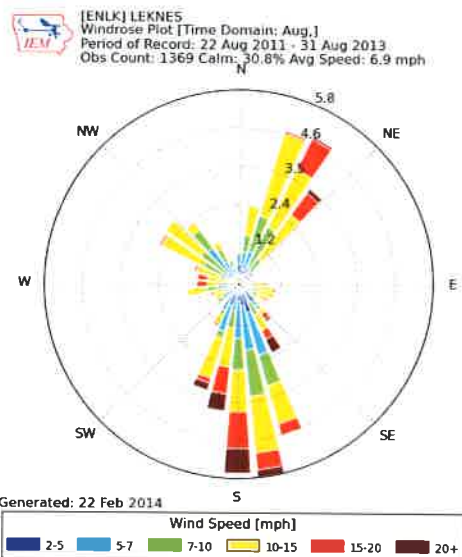
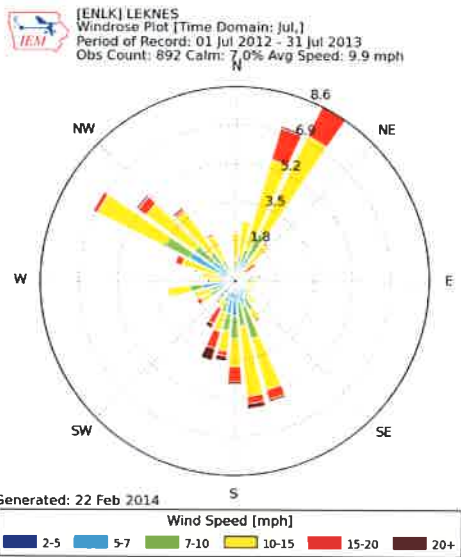
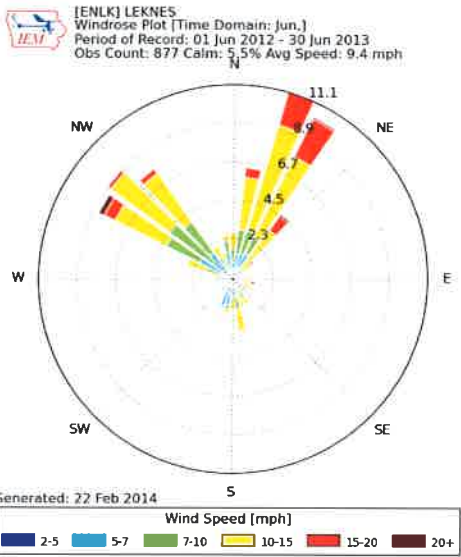
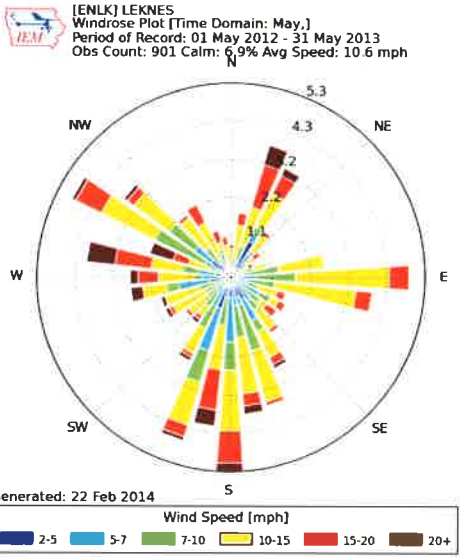
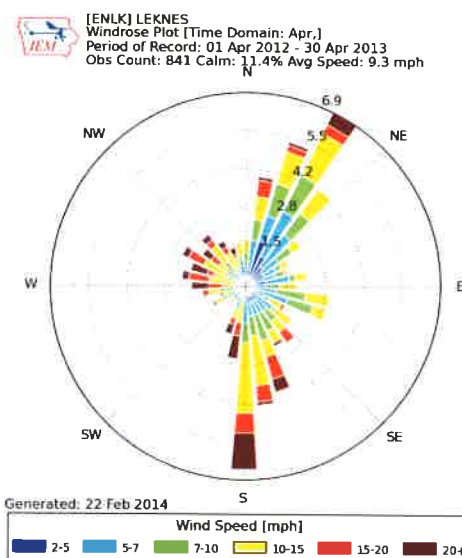
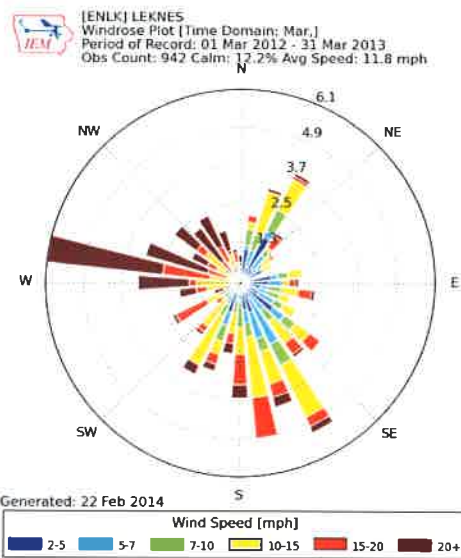
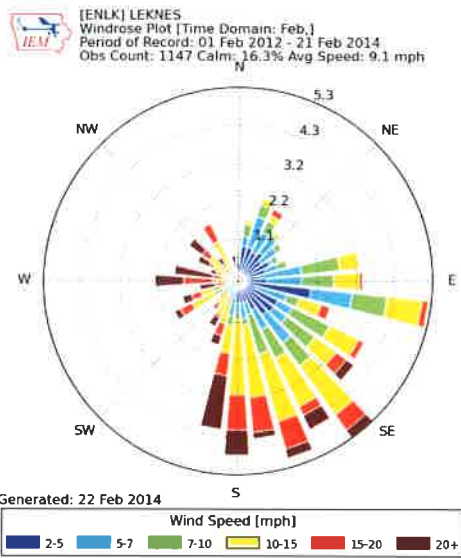
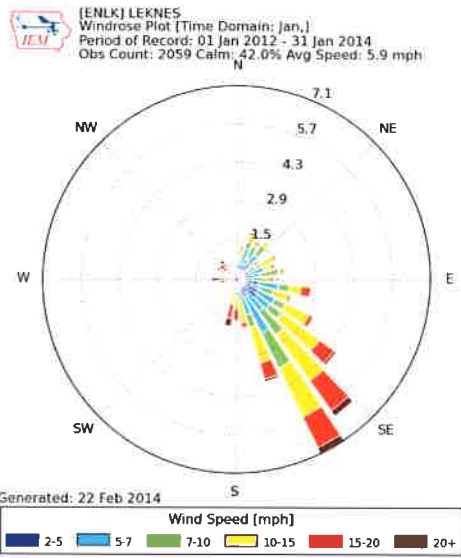
Mulighetsstudie Hattvika.
for LB Bygg Holding AS.
Turistanlegg og boliger.
Desember 2014.









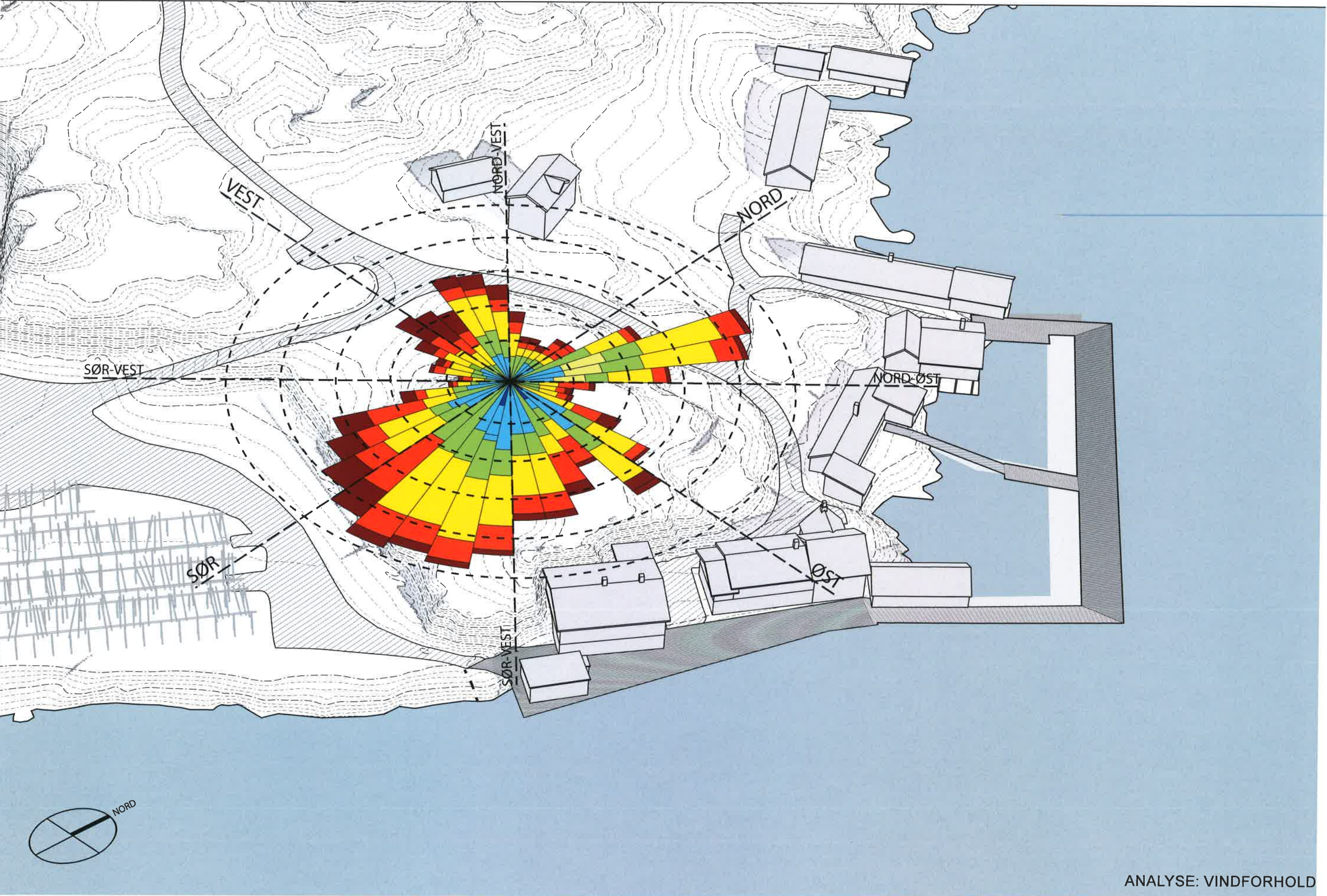


Værstatistikk - Vindroser:

Vindroser viser frekvenser av vindretning og vindstyrke på tomten. En vind rose kan raskt indikere de dominerende vind retninger og retning av sterkeste vindhastigheter . Vindrosene er generert basert på arkivet til IEM - Iowa State University of Science and Technology. Arkivet inneholder data fra flyplassene verden rundt. Generelt er data fra flyplassene av god kvalitet og representant for det lokale området i omkrets av ca. 20km rundt tomten.

Vindrosene her viser de dominerende vindretninger og retning av sterkeste vindhastigheter fra januar til desember.

- Rekke 1: januar til april
Rekke 2: may til august
Rekke 3: september til desember



ANALYSE: VINDFORHOLD



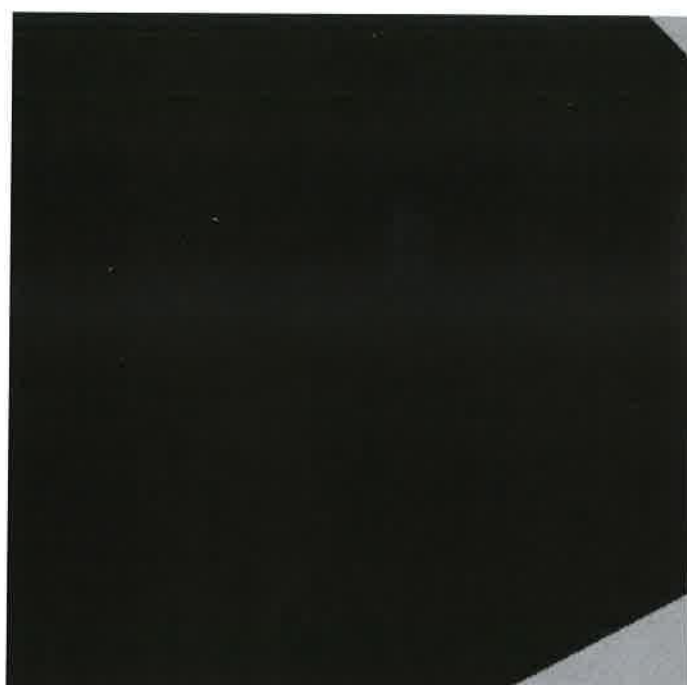
21. mars/ september kl. 09.00



21. mars/ september kl. 12.00



21. mars/ september kl. 15.00



21. mars/ september kl. 18.00



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00



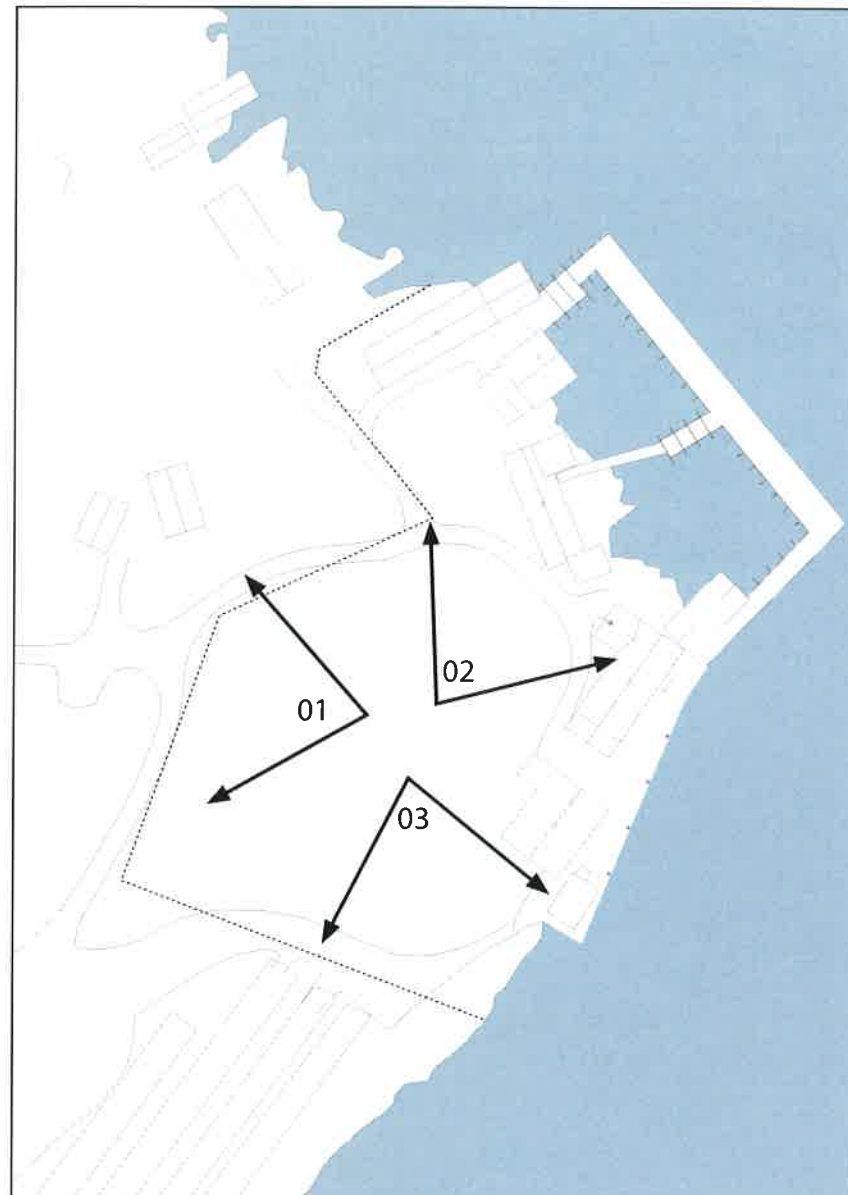
01: Utsikt mot Skottinden.



02: Utsikt mot Hattvika.



03: Utstikt mot havna og innseilingen.



04: Utstikt fra tomte.



05: Eiendommen sett fra Heia.

Viktige arkitektoniske kvaliteter på tomte.**Utsikt.**

Eiendommen, som ligger helt sør på Ballstadøya, har en av de aller beste beliggenhetene på stedet. I tillegg til kort vei til butikk, post og busstopp sørger plasseringen også for uhindret utsikt i alle himmelretninger. Dette gjelder spesielt for den øverste delen av eiendommen. Her vil det være slik at bygningene får god utsikt nærmest uansett hvordan man plasserer dem. Nærheten til havet er allikevel viktig og det er et poeng å orientere eventuelle bygg her mest mulig mot sjøen. Det vil si at utsikt to og tre, mot Hattvika og mot havna vil være mest interessante.

For bebyggelsen langs vannet er det først og fremst sikten og sammenhengen med resten av Hattvika og Hattvikholmen som er viktig. Den sørligste delen av kaianlegget, hvor det står et naust i dag, kan gi muligheter for bedre visuell kontakt med innseilingen. Grunnen til at det kan være et poeng er fordi det ofte er stor aktivitet her, med båter som kommer inn og ut mellom moloene.

Utsikten er viktig for turistdelen av programmet, men for boligene vil det være avgjørende å forvalte denne kvaliteten best mulig, for å gjøre dem så attraktive som mulig.



Viktige arkitektoniske kvaliteter på tomta.

Eksisterende bygningsmiljø.

Bygningsmiljøet er typisk for fiskeværs-typologien, noe man spesielt kjenner igjen i bygningenes organiske plassering og tilpassning til terrenget. De små plassene og gatene som dannes er spesielt viktig for stedets nærmest urbane karakter, og bør beholdes i så stor grad som mulig.

Bygningene står delvis på bakken og delvis på påler i vannet, og de fleste husene ser ut til å ha vært bygget om eller bygd på flere ganger, dvs. de har et additivt uttrykk. Fasadekledningen er enten rødmalt panel eller røde eternit-plater. Alle er klassifiserte som naust/redskapshus og de tre nordligste er registrerte i SEFRAK-registeret, dvs. de ble bygget før 1900. En sammenhengende kai, som delvis løsriver seg fra land og danner en slags pir 20-25 meter ut i vannet, knytter alle bygningene sammen.

“Besøkende til Lofoten drømmer om seng og dyne under taket av en rorbu. Disse ofte rødmalte byggene langs kaikanten er selve symbolet på Lofoten.”

- www.ferieguiden.no

Både for boligene og i turistsammenheng ugjør rorbuene, naustene og kaianlegget en stor kvalitet. Slike autentiske miljø er attraktive, og i en utvikling av eiendommen bør en være varsom i måten man forvalter det på. Det betyr ikke at man ikke kan tilføre nye elementer eller endre bygningene, men at man er bevisst måten man gjør det på. For eksempel ville det være en dårlig løsning å føre opp “kopier” av rorbuene i en eventuell utvidelse av anlegget. Det ville forringe de originale bygningenes verdi.

Prinsipper:

- Nye bygg langs vannet bør stå på påler, lik de eksisterende.
- Plassene og “stredene” mellom byggene bør bevares og programmeres.
- Nye bygg bør være tydelig forskjellig fra de eksisterende.
- Kaianlegget bør beholdes slik det er i dag, men kan godt få flere funksjoner og aktiviteter.
- Ny bygningsstruktur bør bestå av relativt små bygg med terrengtilpasset plassering.

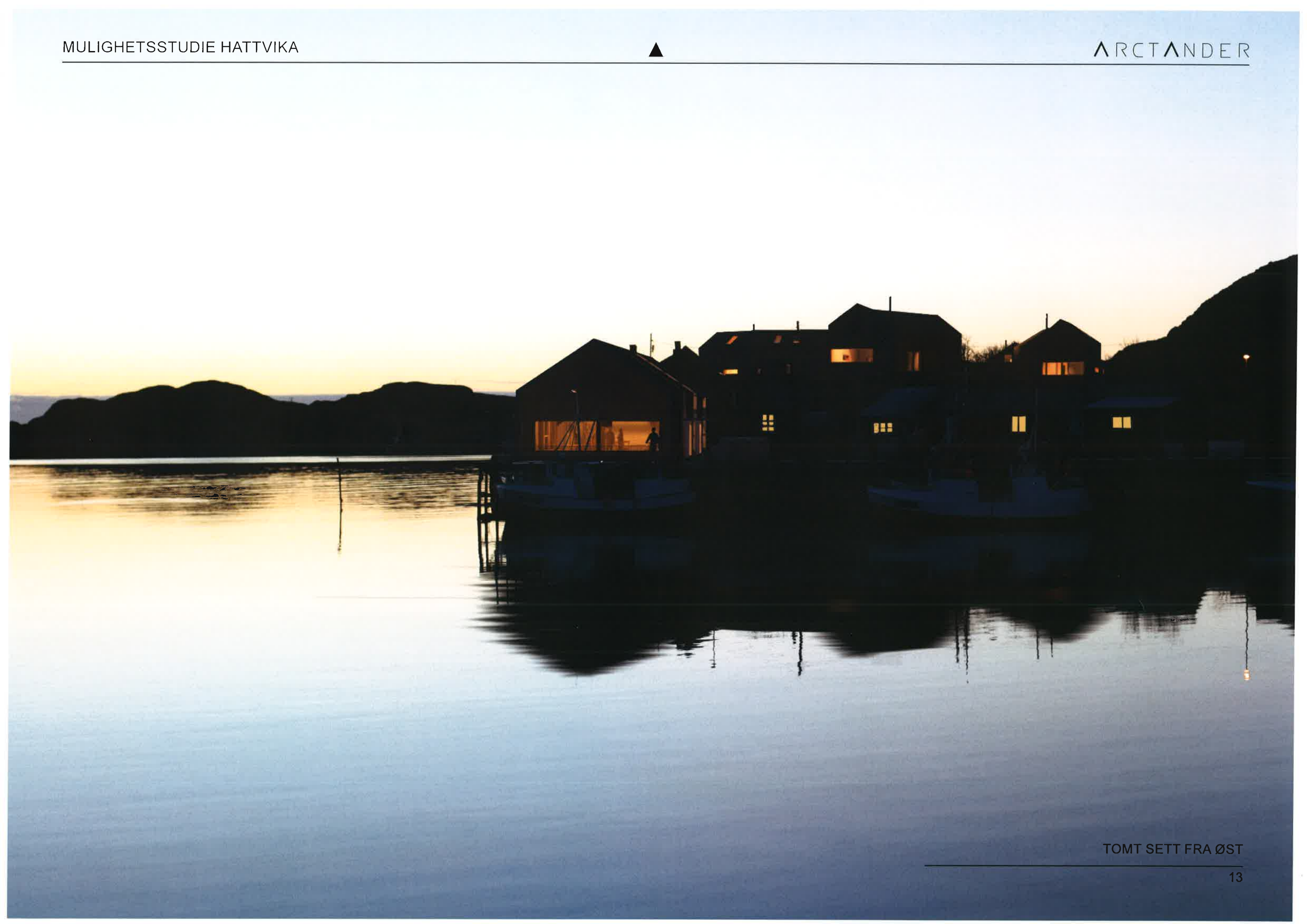
KVALITET: EKSISTERENDE BYGNINGSMILJØ

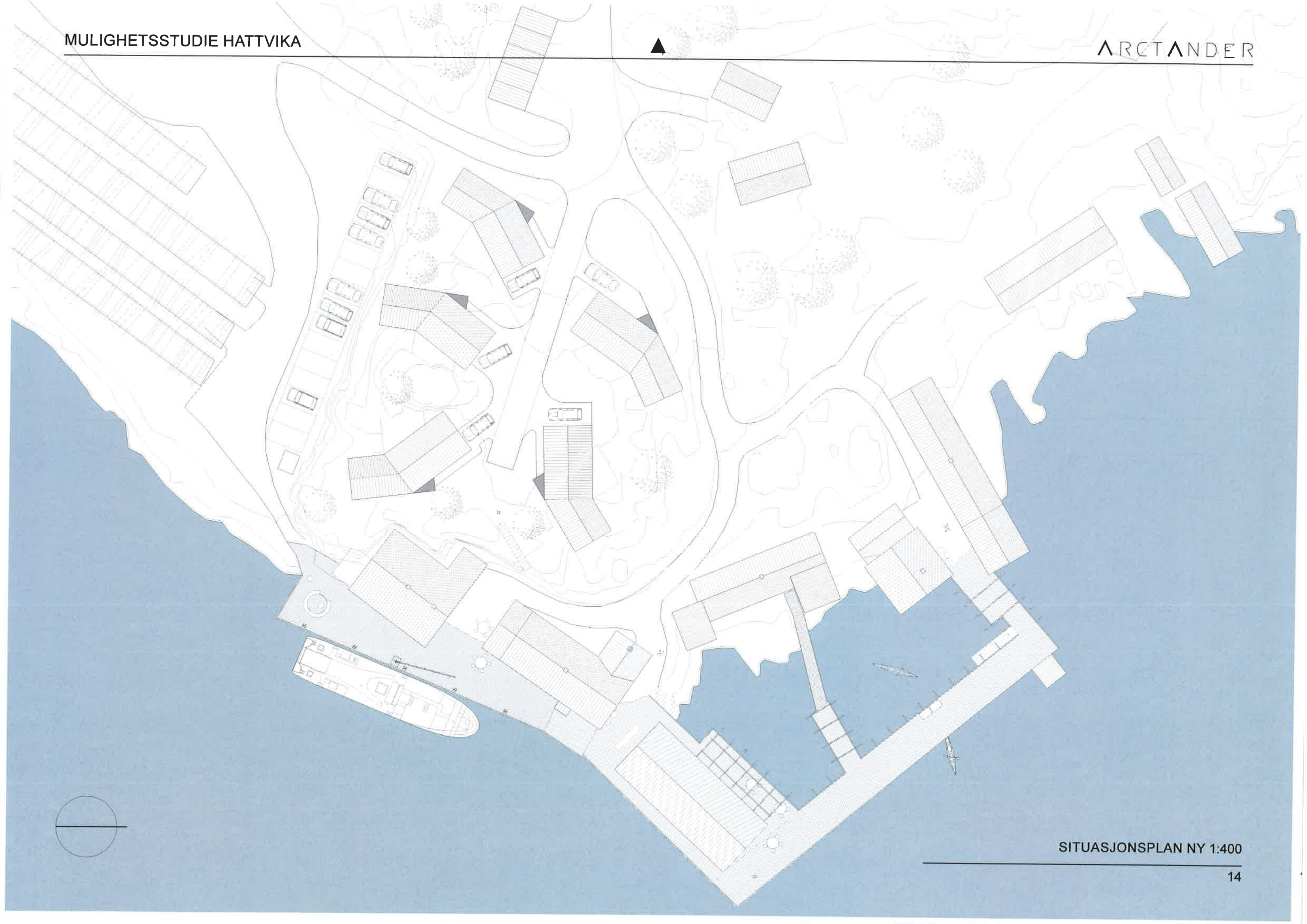
Kilde: <https://www.facebook.com/pages/Hattvika-Lodge/>



Kilde: <https://www.facebook.com/pages/Hattvika-Lodge/>

KVALITET: PIREN





SITUASJONSPLAN NY 1:400

Sauna med utsikt
til havna.

Åpen kai
for gjennomfart
kajak og robåt.

Utdypes under havne-
utdypning (??).
Oppbevaring/ sjøsetting
kajak og småbåt.

Lek/ uteområde
(300 m2)

Uteplass med etter-
middags- / aftensol.
Konstruksjon for
regn og vind.

Carport 5 stk.
(utenfor tomt)
Alt 2: For bolig-
er.
Søppel og post.

Parkering (16 stk.)
Alt. 1: Bolig og
turist.
Alt. 2: Kun turist.

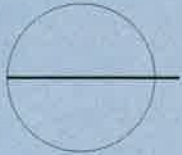
Utekjøkken.
Sløye fisk ol.

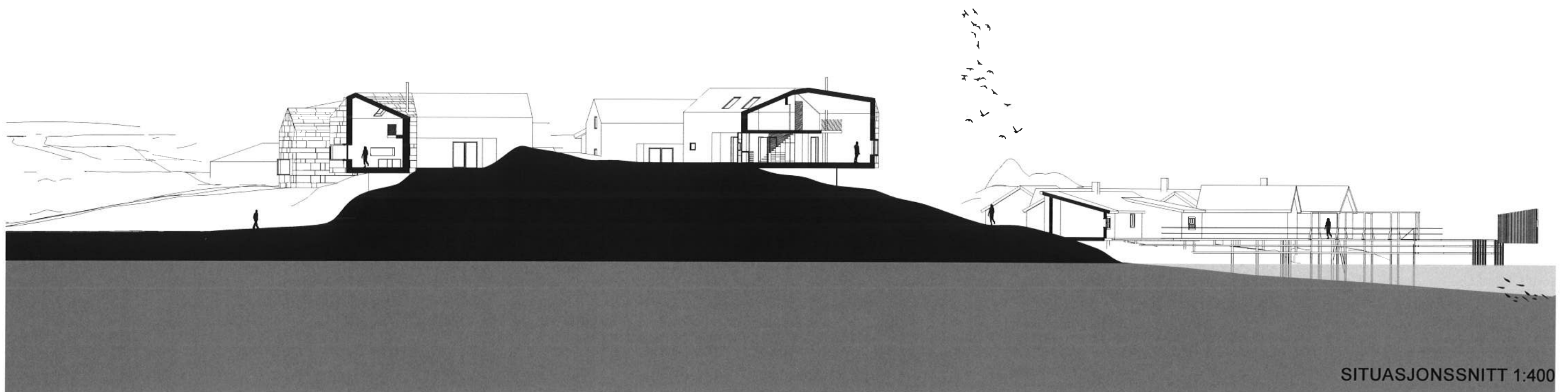
Trapp for boliger.
Port nederst.

Uteplass.
Morgen/ formiddag.

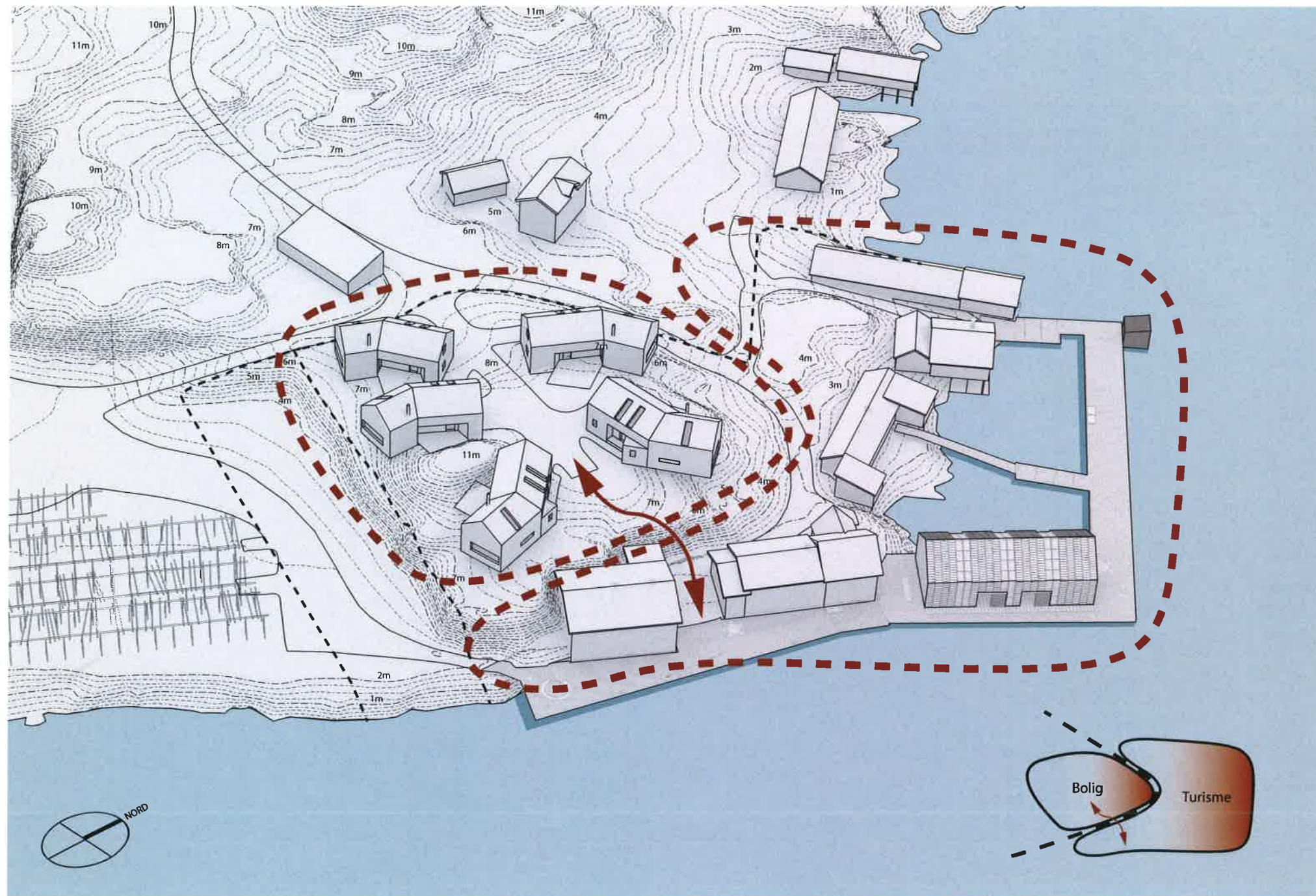
Sørvendt balkong
for leil. i 2.
etg.
Eks. naust eller
informasjon og
benker.

Søppelhåndtering
for turistanlegg.





SITUASJONSSNITT 1:400



01: Hovedorganisering

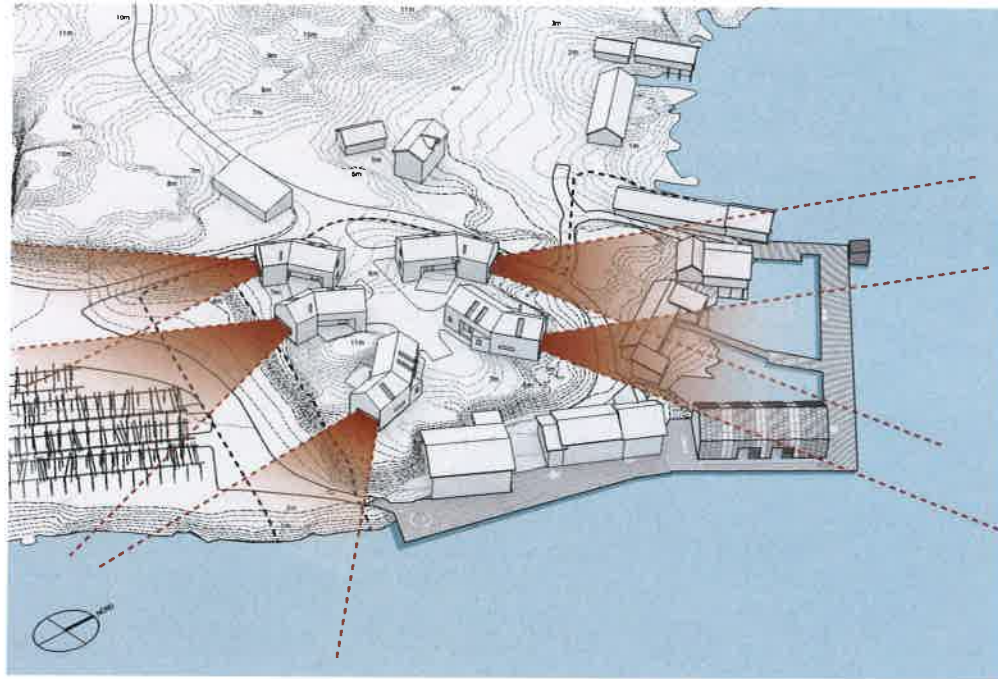
For å utnytte tomten best mulig og for å tilpasse seg eksisterende bygningsmiljø bør en planlegge ny bebyggelse som relativt små og frittstående enheter. En lav og tett bebyggelse er typisk for fiskeværer, gir urbane assosiasjoner og skjermer for vær og vind.

Samspillet mellom bolig og turisme er avgjørende for hvor godt dette prosjektet blir. Premissene som gis av tomten gir en løsning hvor man skiller de to delene helt i utstrekning. Dette er ryddig og oversiktlig og gir best mulig forhold til både fastboende og turister. Når det er sagt, er det ikke slik at menneskene skal holdes adskilt. Det vil være en stor kvalitet og attraktivt for turister å komme til et sted som brukes aktivt av lokale. Det vil øke følelsen av å komme i kontakt med "det ekte" fiskeværer. I motsatt retning vil fasilitetene og aktiviteten som følger med turistene komme de fastboende til gode. For å forsterk denne energiutvekslingen er det opprettet en ny forbindelse mellom haugen og kaia med en trapp.

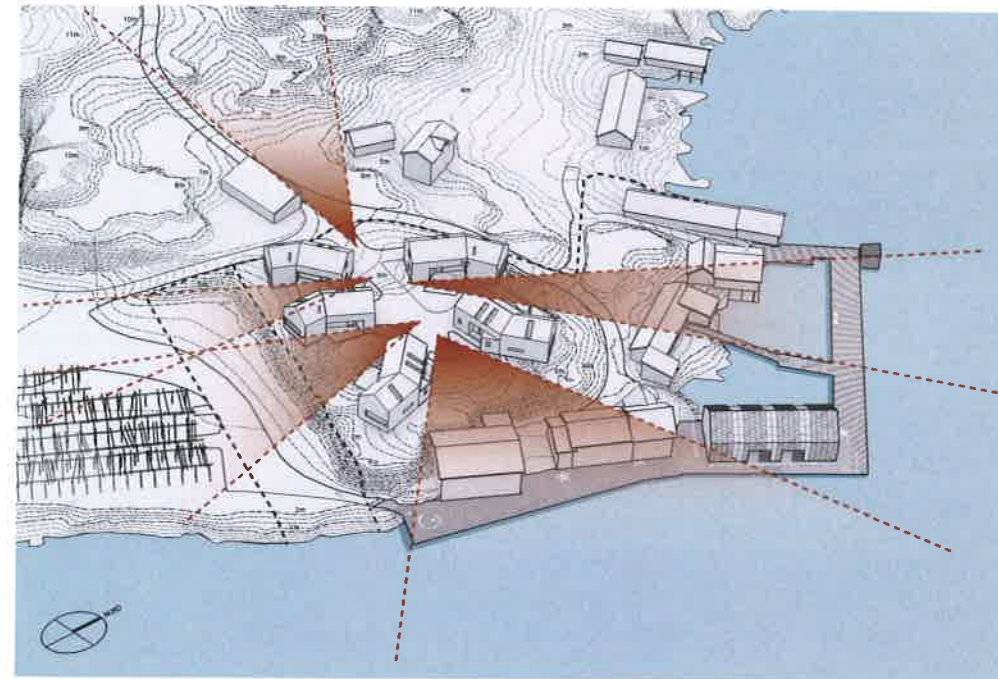
Topografien og fordelingen på tomten, med turisme langs vannet og bolig på toppen, er ideell med tanke på hvilke kvaliteter som er viktig for de ulike brukerne. For beboerne i boligene er det utsikten som er viktig. I tillegg er naustbebyggelsen og kaia nære nok til at det også blir en kvalitet for boligene. Intensjonen er at kaia oppleves som en utvidelse av de private eiendommene, for de som bor der. Trappen som er foreslått fra haugen til kaia sørger for at avstanden blir kortere, og ideelt sett vil det føles nært nok til at man drikker morgenkaffen sin nede på kaia. En port ved enden av trappen sørger for at ikke det motsatte skjer, at turistene beveger seg opp til husene.

For turistdelen av programmet er det kaianlegget, bygningsmiljøet og piren som er den viktigste kvaliteten, og alle aktiviteter knyttet til utleie konsentreres langs vannet.

Prosjektet, slik det er foreslått i denne mulighetsstudien, kan være et resultat av en prosess som er inndelt i etapper. Akkurat hvordan den inndeling ville vært, avhenger av økonomi og tid og den er derfor ikke skissert i studien. Man kan imidlertid tenke seg at det ville være fornuftig å begynne med oppgradering og utleie av eksisterende bygninger, bygge boligene og så til sist "Sukkerbiten" nede på kaia.



01: Utsikt

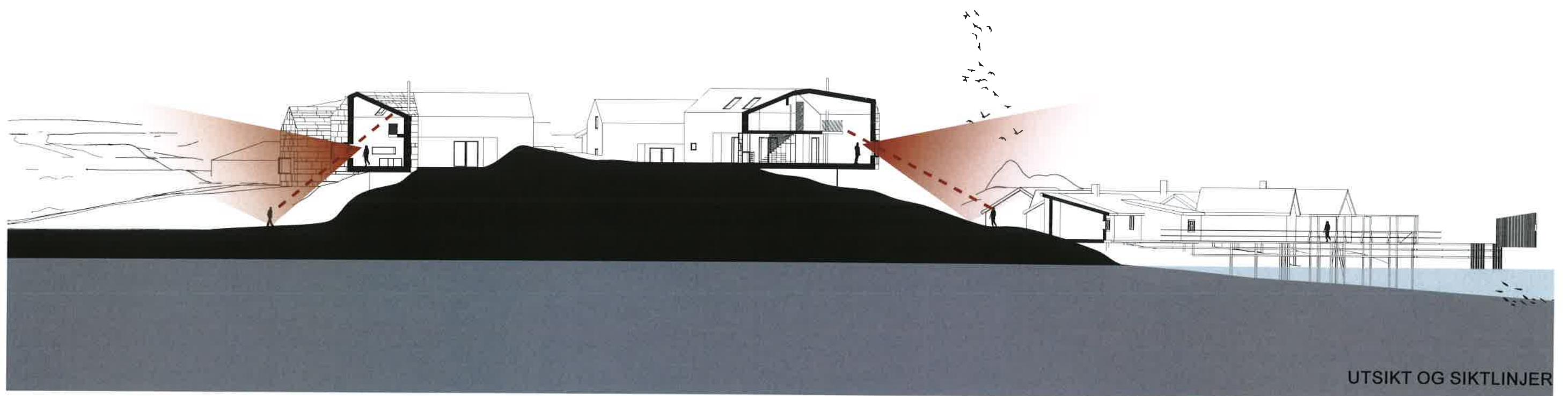


02: Siktlinjer

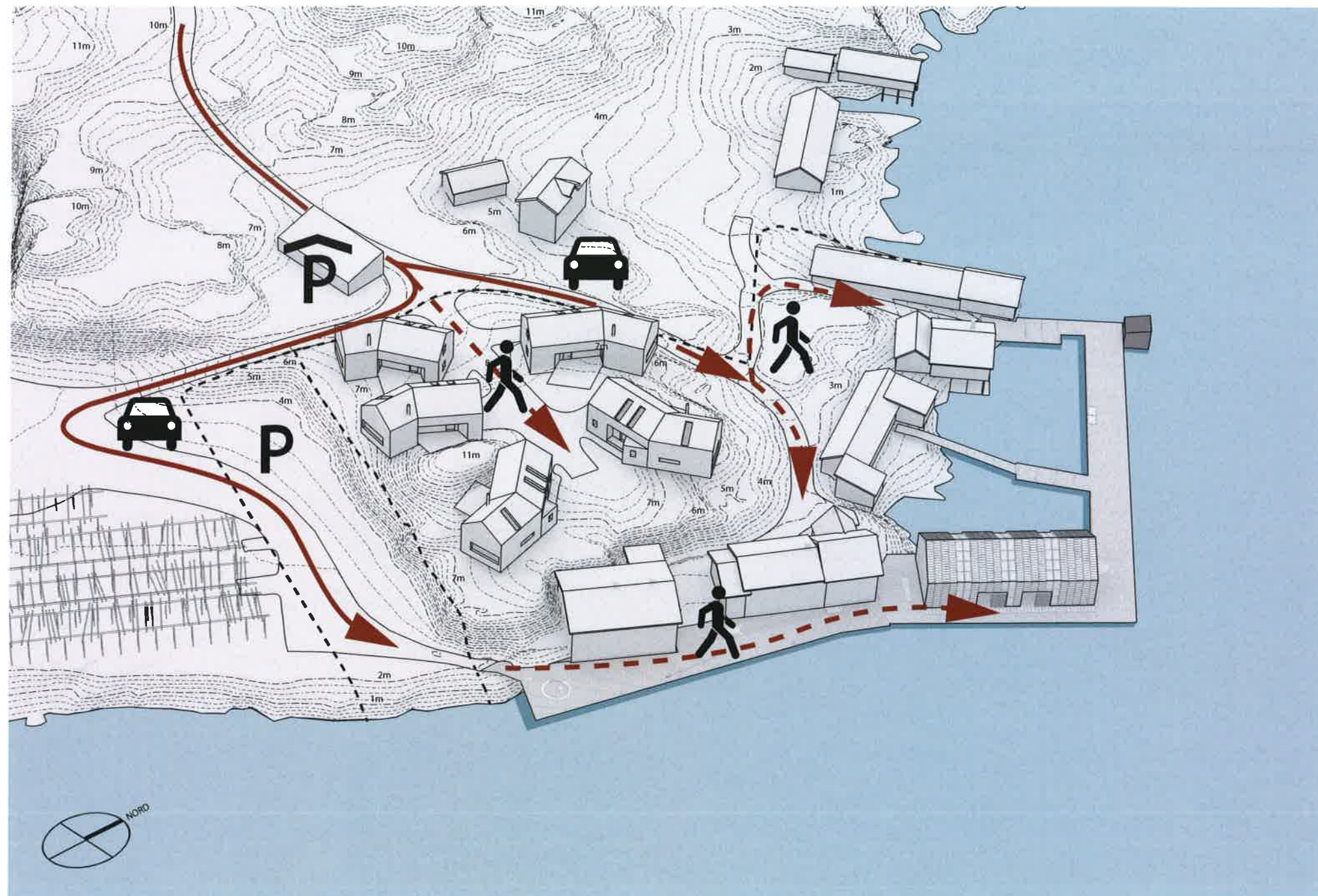
Innsyn/ utsikt.

Selv om de to hoveddelene av programmet, bolig og turisme, ligger ganske nære hverandre, sørger høydeforskjellen og utformingen av boligene for begrenset innsyn fra den lavereliggende bebyggelsen. Selv om forbipasserende kan se inn i stuen, er det altså kun aktiviteten helt oppe ved taket de kan få med seg, som snittet under viser.

Diagrammet helt til venstre viser at alle fem boligene får flott utsikt fra det store stuevinduet. Her vil utsikten framheves, fordi oppholdsrommet er konsentrert om den. Det andre diagrammet viser at plasseringen av bygningsvolumene gir siktlinjer mellom dem. Det beriker rommet i mellom, men tillater også god utsikt for hver av boligene i de fleste retninger.



UTSIKT OG SIKTLINJER

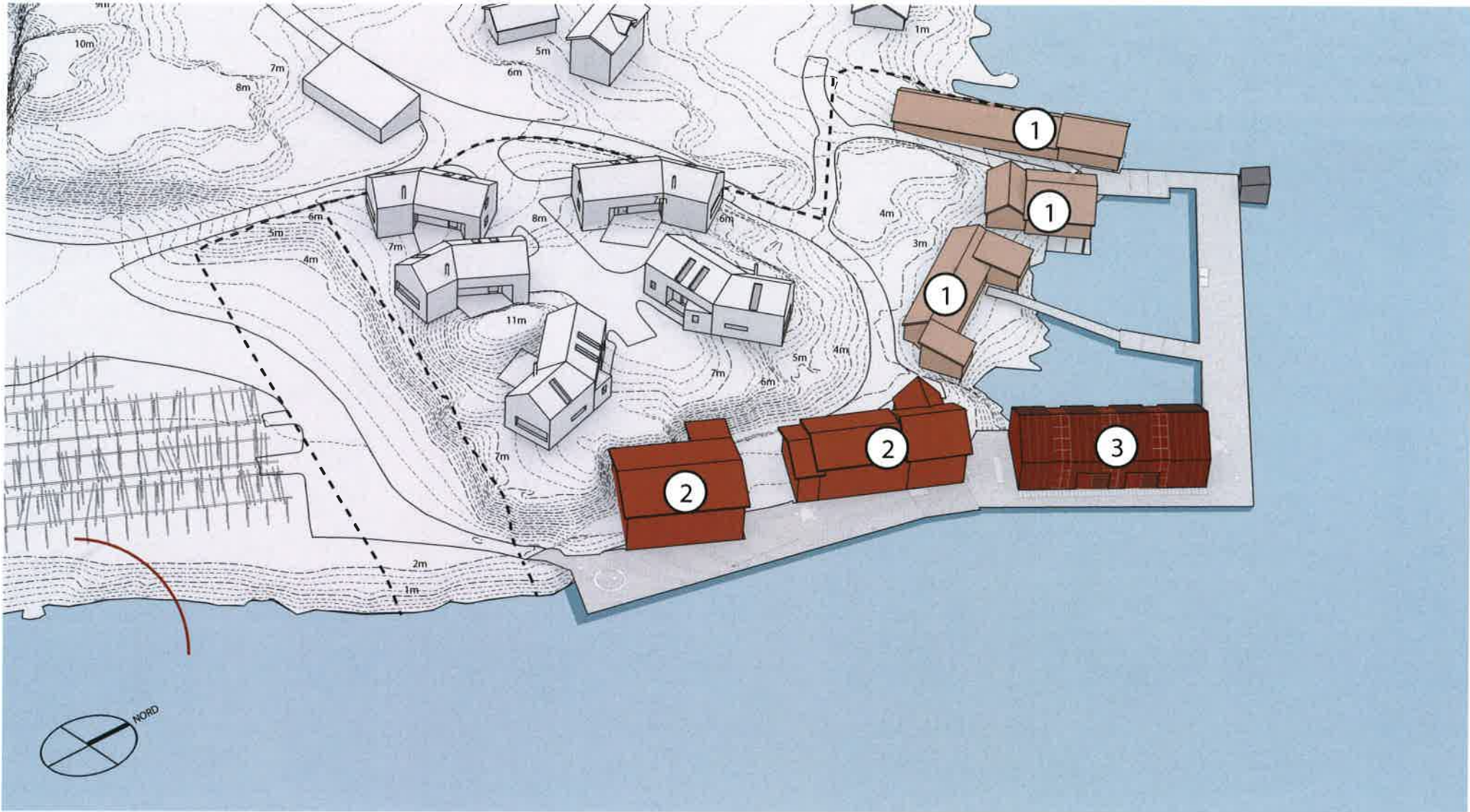


For å skape en mest mulig ryddig situasjon foreslår vi å dele trafikk og parkering for bolig på den ene siden og turistdelen på den andre, så langt det lar seg gjøre.

Området nede ved hjellene har plass til ca. 16 parkeringsplasser. Her kan man lett seg for seg carport for boligene, men på en hektisk sommerdag med mange turister, kan det oppstå plassmangel og komplikasjoner for de fastboende. Det ryddigste ville være å skille parkeringen fullstendig. Vi har foreslått carport/ garasjer for boligene utenfor tomten, på et sted hvor det allerede finnes en avkjørsel og en flate å bygge den på. At de ligger utenfor tomten er selvfølgelig ikke uproblematisk, men dersom man finner at dette er den beste løsningen er det kanskje heller ikke uoverkommelig.

Det er plass til oppstillingsplass ved hvert av husene på haugen og det er plass til å snu, men tanken er at man setter fra seg bilen i garasjen og går opp til boligen. Oppstillingsplassen ved huset kan utføres i armert gress, slik at den går mest mulig i ett med terrenget.

Det er ikke tegnet inn parkeringsplasser ved rorbuanlegget, men ved de fleste bygningene finnes det plass til å parkere en bil. Det ville imidlertid kun være aktuelt ved "lossing" av bagasje, ellers setter overnattingsgjestene bilene sine på parkeringsplassen ved hjellene. Det er her, langs kaia, at hovedadkomsten til turistanlegget ville være.



For mange er sjarmen med å feriere i Lofoten det at man kan bo i de gamle og sjarmerende rorbuerne. Slik har det vært, og slik kommer det sikkert til å fortsette å være. Det er allikevel slik at det etterhvert finnes veldig mange som tilbyr akkurat denne opplevelsen. Kanskje man kan gjøre noe nytt i Hattvika? På tomte står det i dag mange forskjellige bygg med ulike kvaliteter. I det ligger et potensiale for et turistanlegg som kan appellere til flere enn de typiske rorbaturistene.

1. Rorbuer.

Vi foreslår at de fire eldste buene, som ligger lengst mot nord settes i stand til “tradisjonelle” rorbuer. Her finnes det et etablert marked, og en god måte å starte hele prosjektet på kunne være å sette dem i stand, enkelt og greit, for å få leid dem ut så raskt som mulig.

2. Leiligheter.

Når det er gjort kan man sette i stand de to større bygningene som ligger tvers ovenfor Hattvikholmen. Her foreslår vi større og mer moderne overnattingsmuligheter. Små leiligheter med moderne fasiliteter og god utsikt over havna. Disse kan appellere til kunder som har råd til å bo litt dyrere eller som har større interesse for god design og høy komfort. Fordelen med å ha ulike utleietyper er at man blir mer robuste i forhold til svingninger i markedet. Leilighetene kan også tenkes leid ut til fastboende i vinterhalvåret eller i dårlige sesonger.

3. Sovesal.

Sovesalen oppstod som mulighet under utviklingen av “Sukkerbiten”, og kan være interessant å utforske i utviklingen av et overnattingskonsept i Hattvika. Reiselivet i Vest-Lofoten henger etter Vågan, og spesielt på Vestvågøy er det få steder som er tilrettelagt unge reisende og backpackere. Dersom man dro veksler på miljøet som allerede har etablert seg i Hattvika, med Hattvika Lodge, Himmel og Hamn og toppturfestival kan det hende at nettopp denne gruppen kunne være aktuell å satse på. Miljøet kan fort bli attraktivt i seg selv, slik man har fått til i Henningsvær.



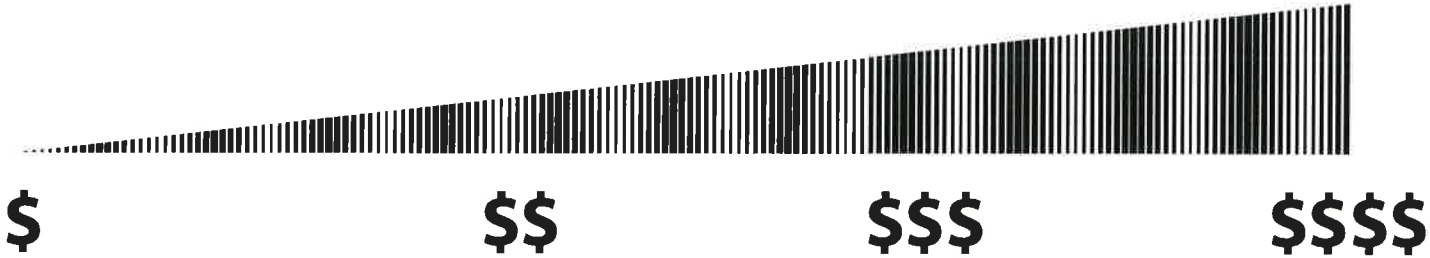
Ca. 100 m2
20 - 25 senger



ca. 310 m2
7-8 rorbuer



ca. 450 m2
4-5 leiligheter





Boligene.

Boligen som skisseres her, er pragmatisk og enkel, akkurat som boligene i fiskeværet alltid har vært det. Saltakene ligger forskøvet i høyde i forhold til hverandre, akkurat som takene på haugene bortenfor. Når en kommer nært vil man av kledningen og detaljeringen forstå at huset er et barn av sin egen tid. Det er kontemporært, men lavmælt.

Noen egenskaper ved boligene:

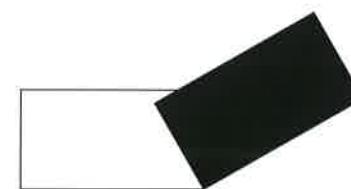
- En plan og en form som, når flere enheter settes sammen, alltid vil gi mellomrom som ikke er parallelle. Irregulære uterom oppstår, slik som de har gjort det før mellom rorbuene.
- Ett kompakt volum, men som allikevel oppfattes som additiv, i likhet med de fleste eksisterende bygningene på tomte. Det enkle volumet sørger for en enklere konstruksjon og byggearbeid, men variasjonen som oppstår av de "knekte" bygningskroppene og i fasadekledningen vil gi et interessant bygningsmiljø.
- En bolig som fungerer like godt gjennom hele året. Som åpner seg og ekspanderer mot sommeren og lukker seg mot vinteren.
- Bygningen vokser ut i to retninger fra kryssningspunktet hvor de møtes, det betyr at størrelsen kan skreddersys for de enkelte byggherrenes behov, eller topografiens begrensninger.



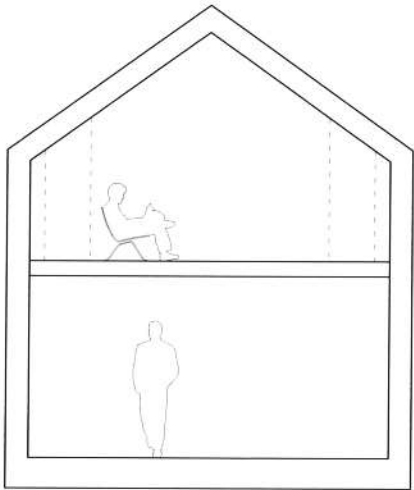
01: Lukket og åpen



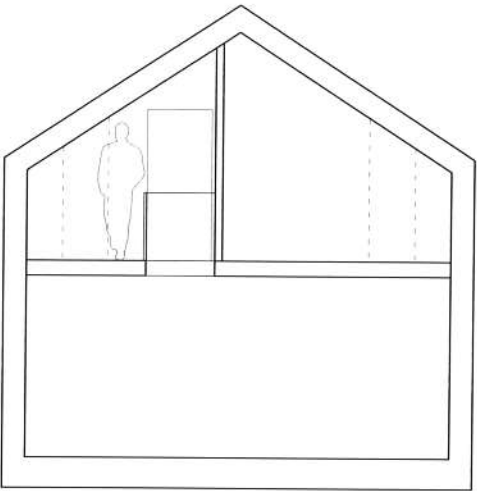
02: Den idelle boligen i Lofoten kan være begge deler.



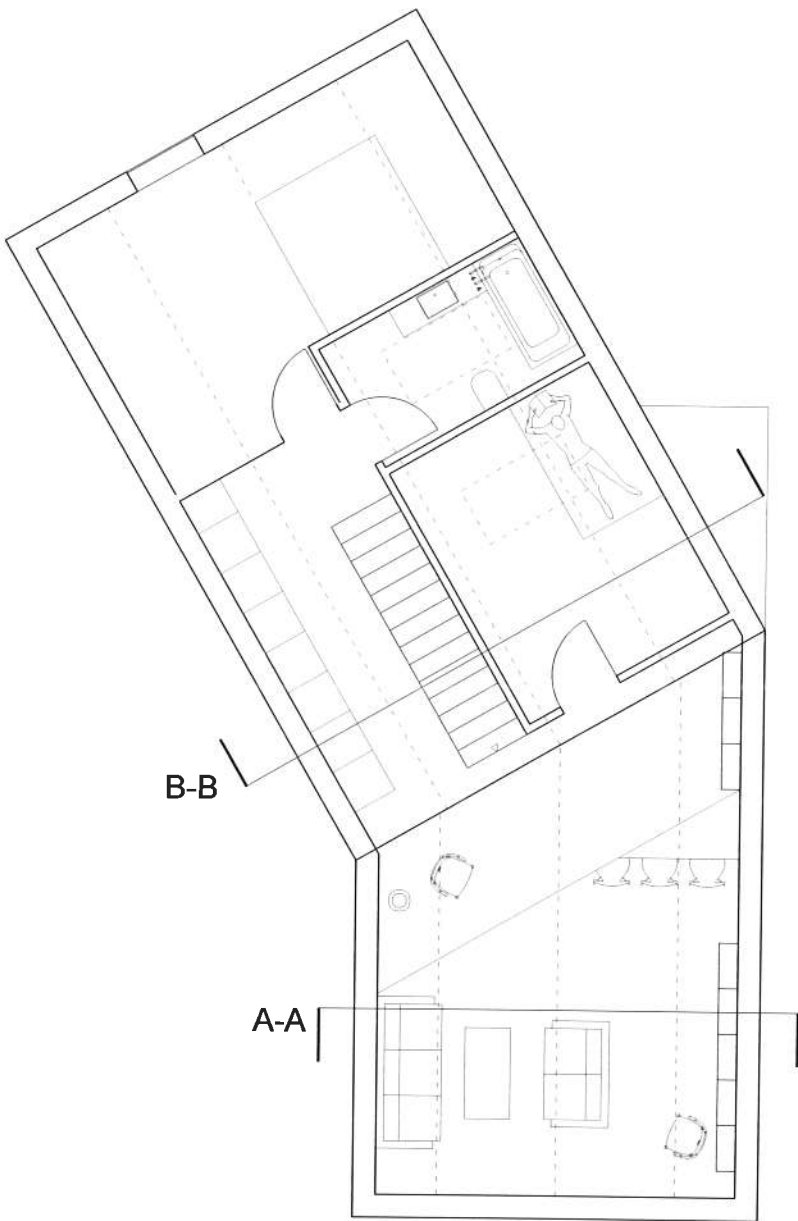
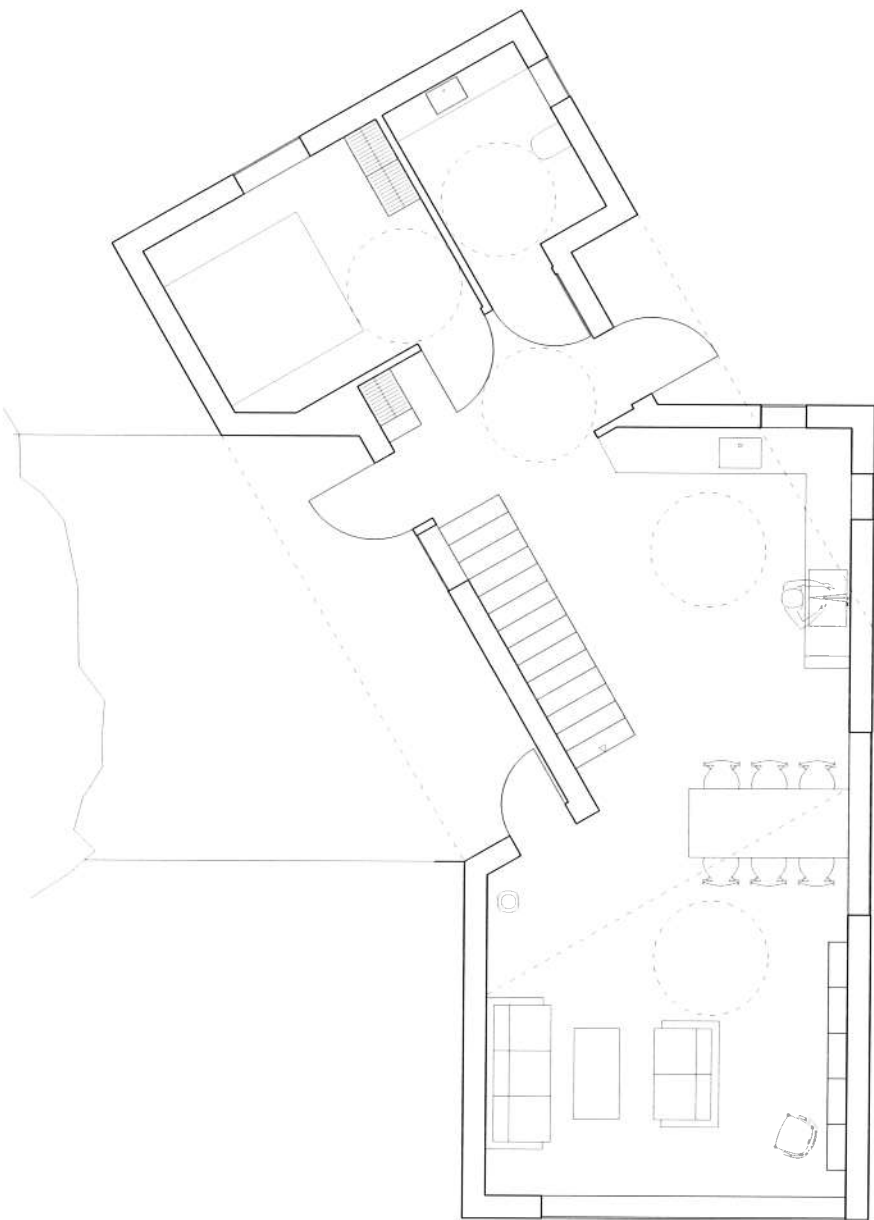
03: 1+1=3



SNITT A-A



SNITT B-B



Boligtype A.

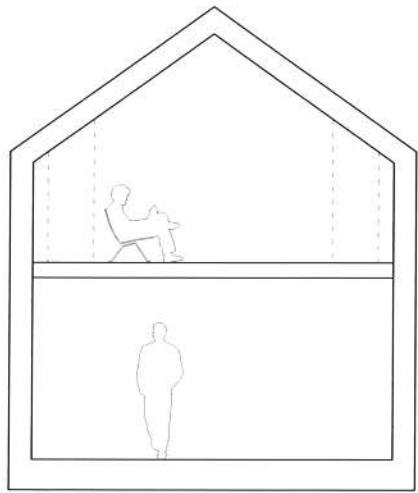
Denne boligen har et samlet areal på 123,7 m² og har en 1. etg. som tilfredstiller kravene til livsløpsstandard. Det vil si at den har alle hovedfunksjonene på bakkeplan. Her er det heller ingen nivåforskjeller, og det er plass til snusirkler.

Boligen kan være attraktiv for en litt eldre kjøpergruppe. For eksempel ektepar med voksne barn, som har bodd på Ballstad hele livet, men som har behov for en bolig som man kan bli gammel i. Eiendommen ligger innen gangavstand fra butikken og får en relativt liten naturtomt. Slike boliger finnes det få av på Ballstad, men det er grunn til å tro at det finnes et godt marked for det.

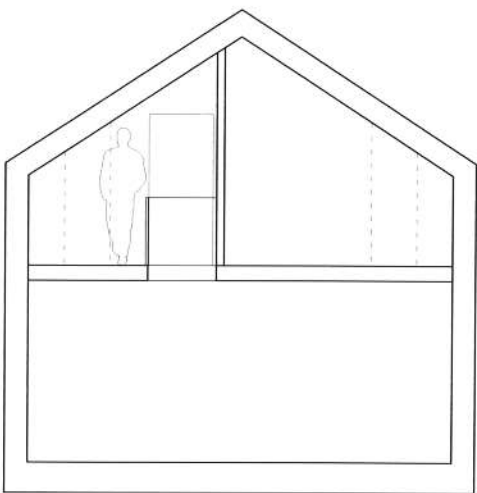
Med tre soverom og to bad kan boligen være attraktiv for mange ulike livssituasjoner.

Boligen er liten i forhold til andre hus på Ballstad, men er absolutt ikke en som kun oppfyller minimumskrav. Den har gode romlige kvaliteter, spesielt i stuen som er tenkt dobbelhøy. Her er det store og dype vinduet i gavlfasaden hovedattraksjon og retter fokus mot den flotte utsikten. Alle fem boligene får en fantastisk utsikt, selv om de alle har ulik retning. Kjøkkenet er husets hjerte, og ligger som en mellomsones mellom stue og adkomst, bad og soverom. Selv om kjøkkenet er trukket tilbake fra den store utsikten i stuen, har man fortsatt utsikt i fire himmelretninger fra kjøkkenbenken.

I andre etasje ligger to soverom, et bad og et galleri. Galleriet kan fungere som kontor, lekerom eller bibliotek. Det er lite i størrelse, men har stor verdi fordi det skaper to soner i et stort oppholdsrom. Boligen oppleves som romsligere fordi man kan holde på med ulike aktiviteter samtidig, uten å forstyrre hverandre. Fra galleriet har man også utsikt gjennom takvinduet og det store vinduet i stuen under.



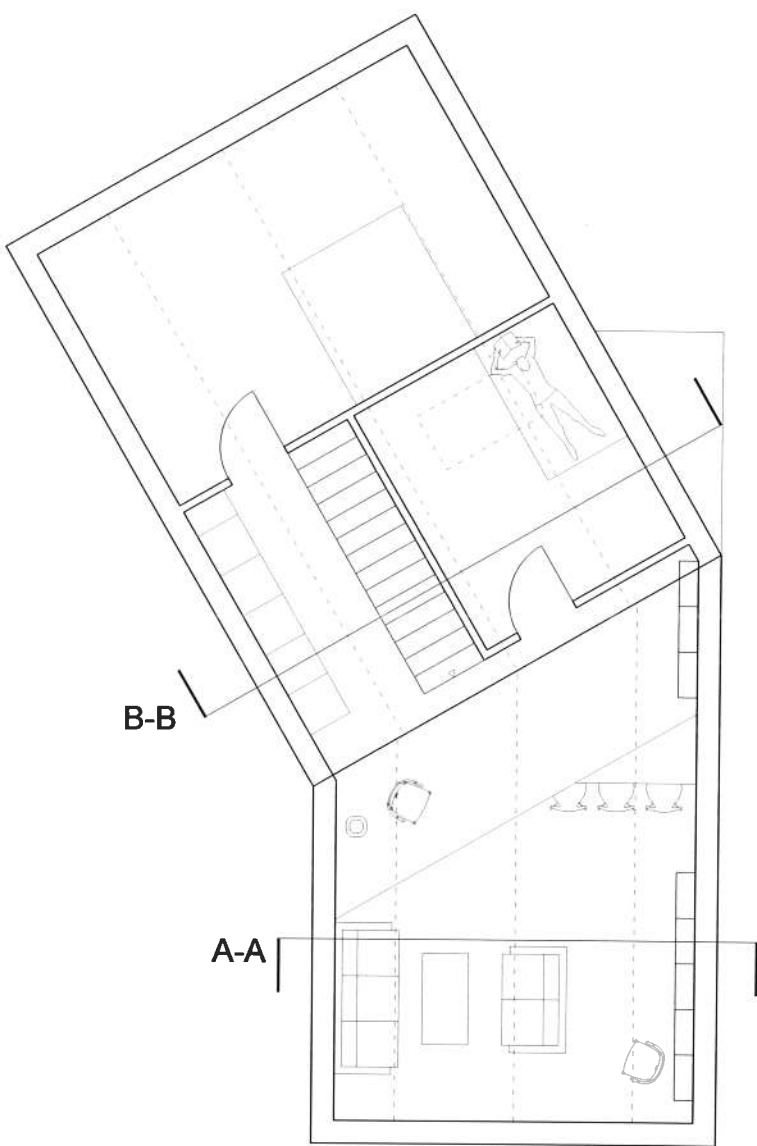
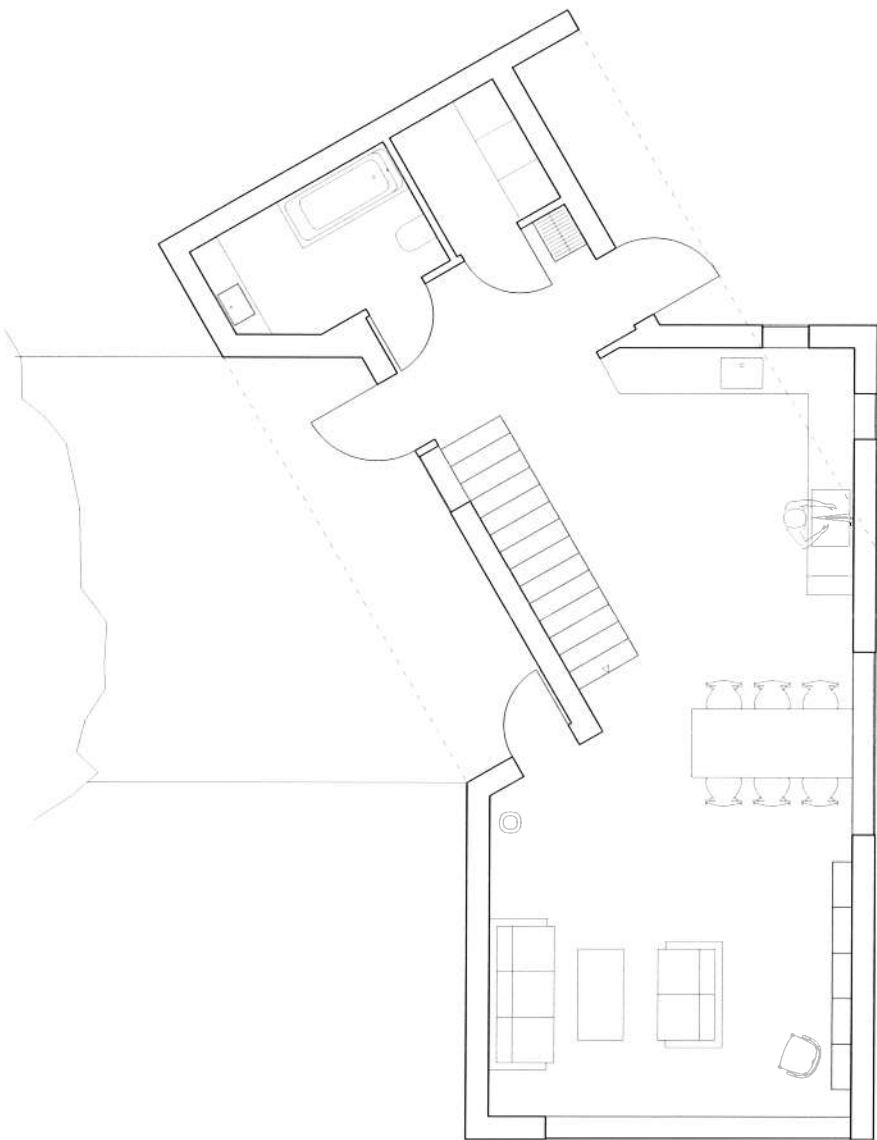
SNITT A-A



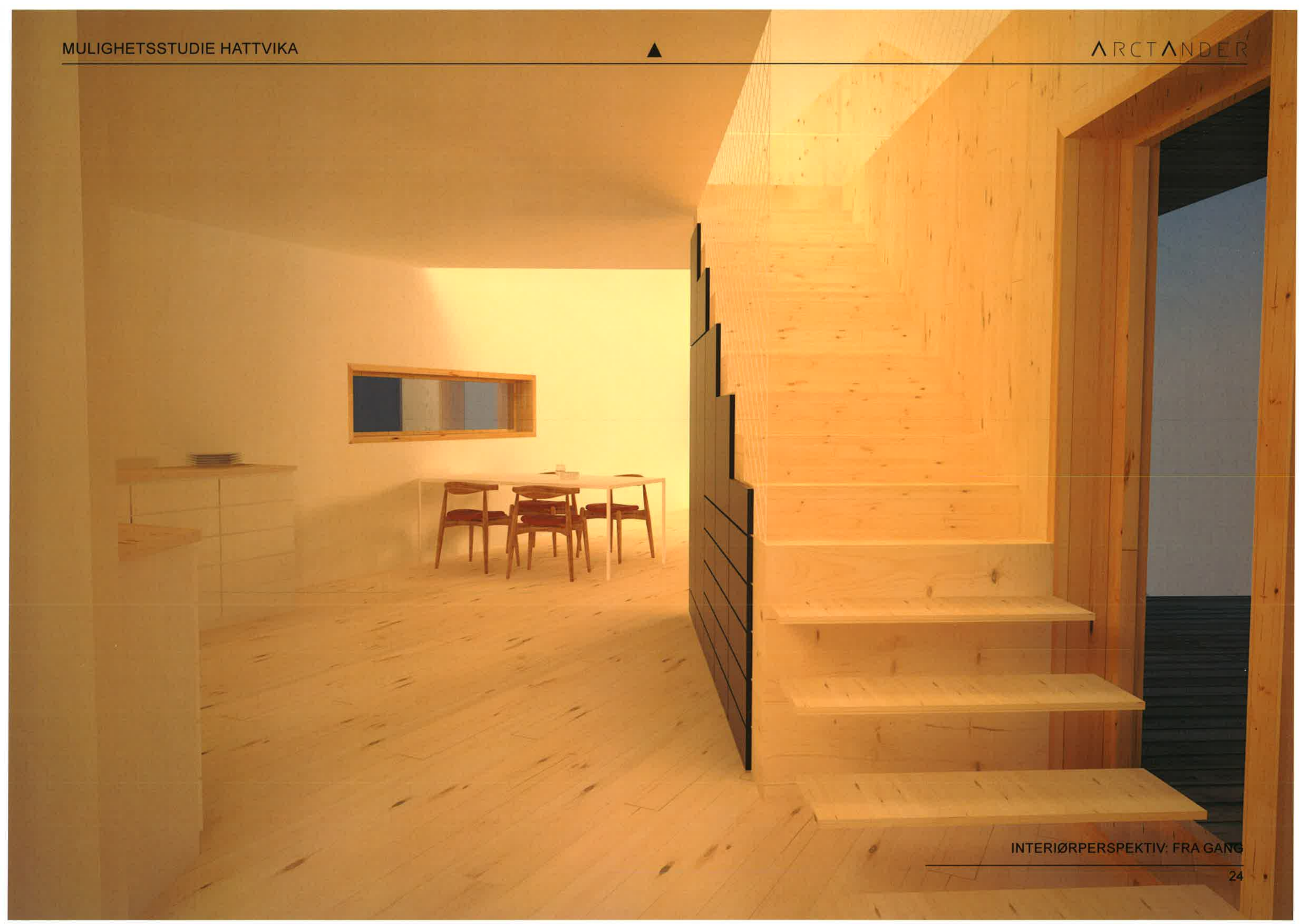
SNITT B-B

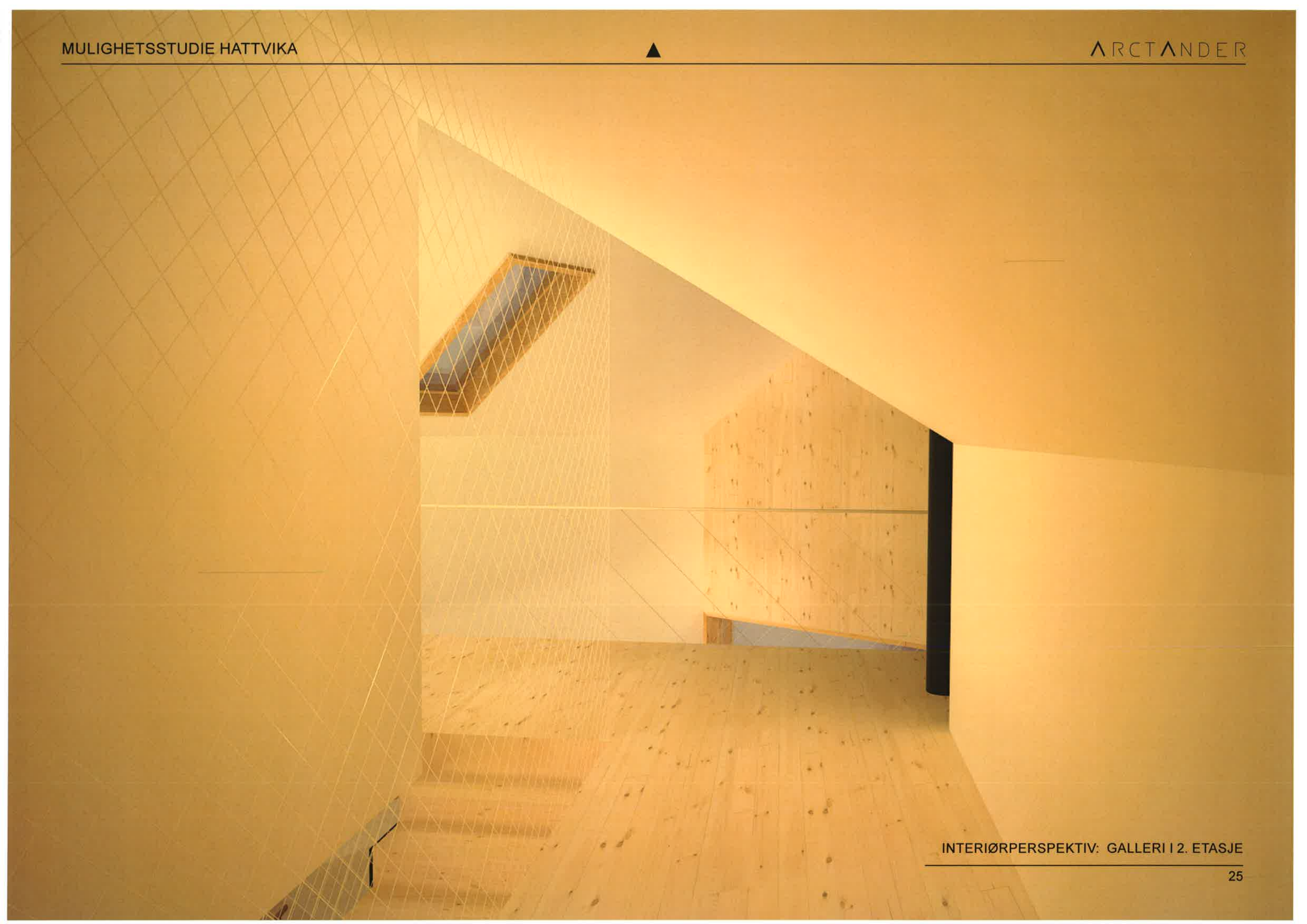
Boligtype B.

Denne boligen har et samlet areal på 109 m2 og har et bad i 1. etg og to soverom i 2. etg. Oppholdsrom, kjøkken og galleri er like stort som i type A.



PLAN OG SNITT BOLIG B 1:100



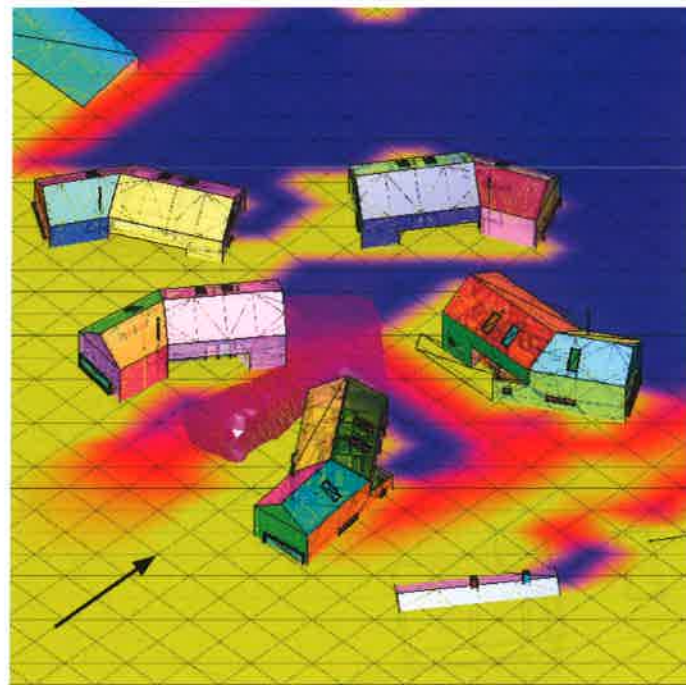




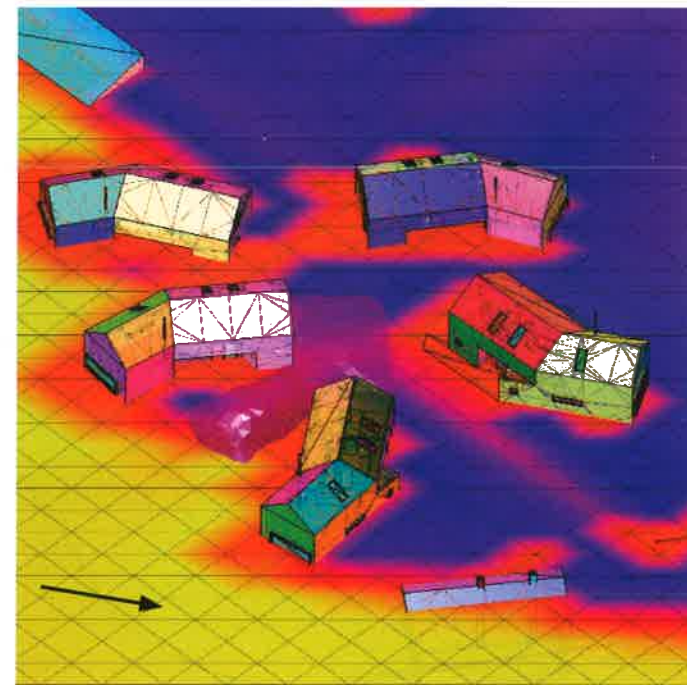
INTERIØRPERSPEKTIV: FRA KJØKKEN MOT



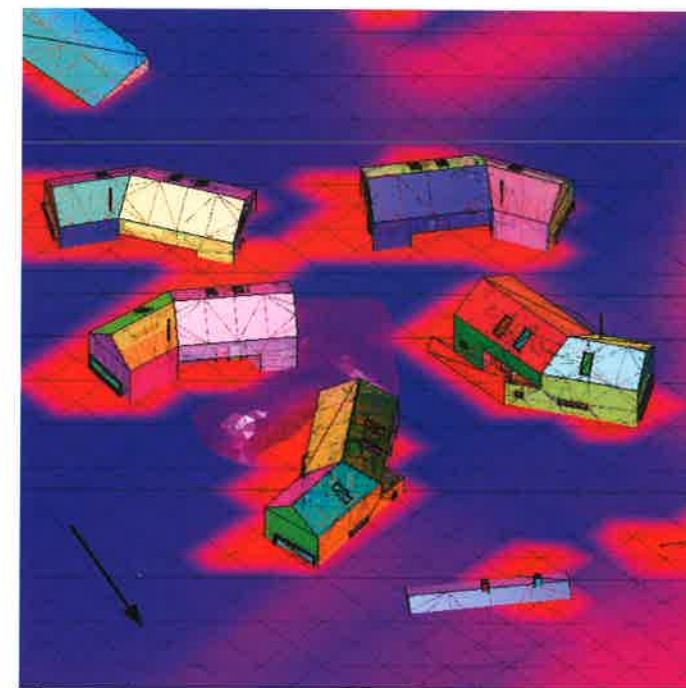
INTERIÖRPERSPEKTIV: FRA KJØKKEN MOT



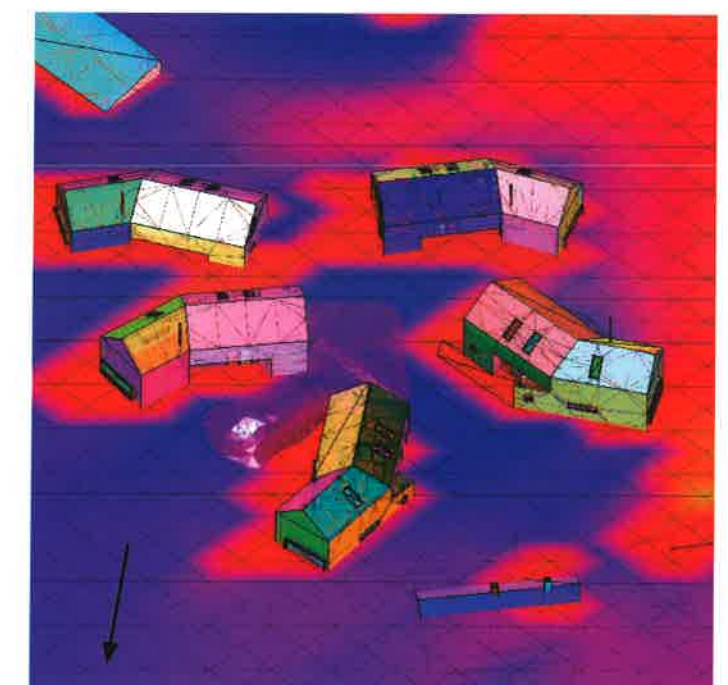
Fra sør



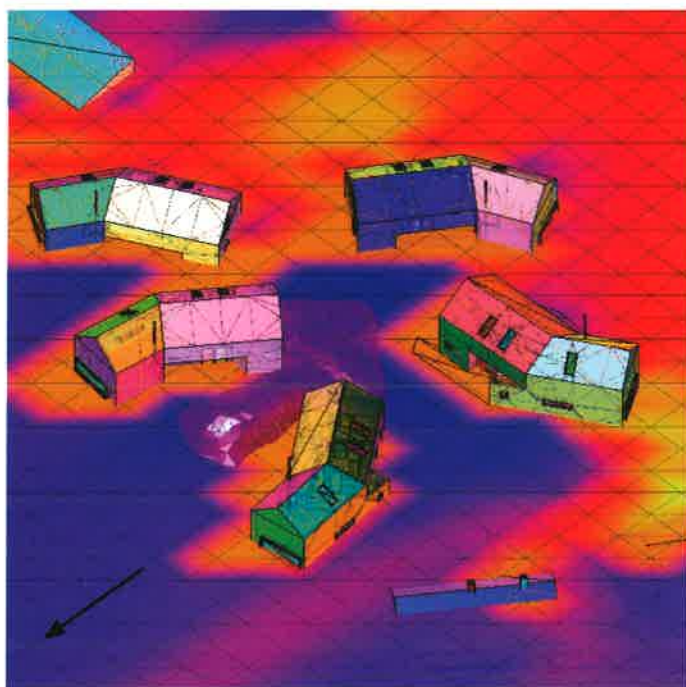
Fra sør-vest



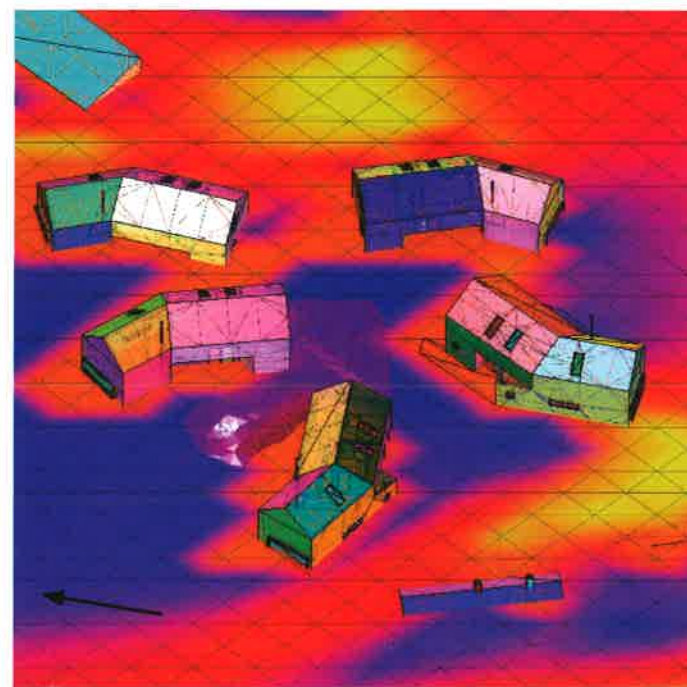
Fra vest



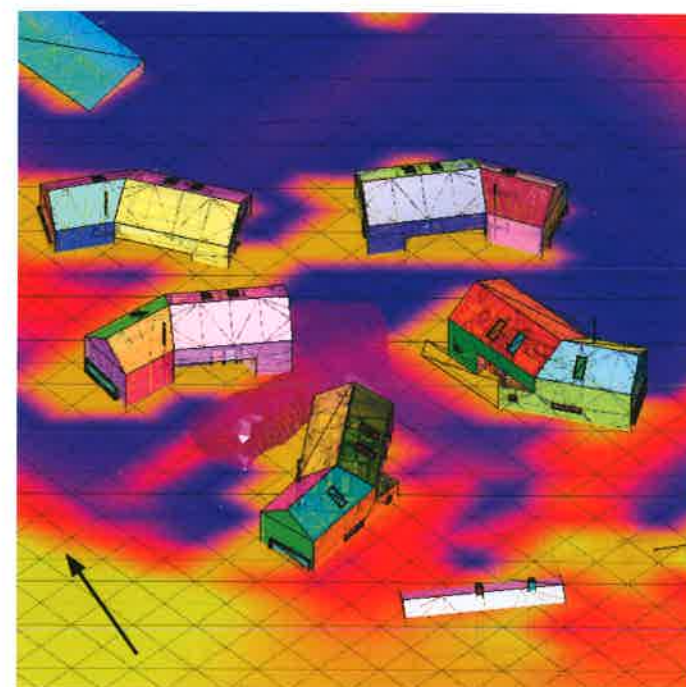
Fra nord-vest



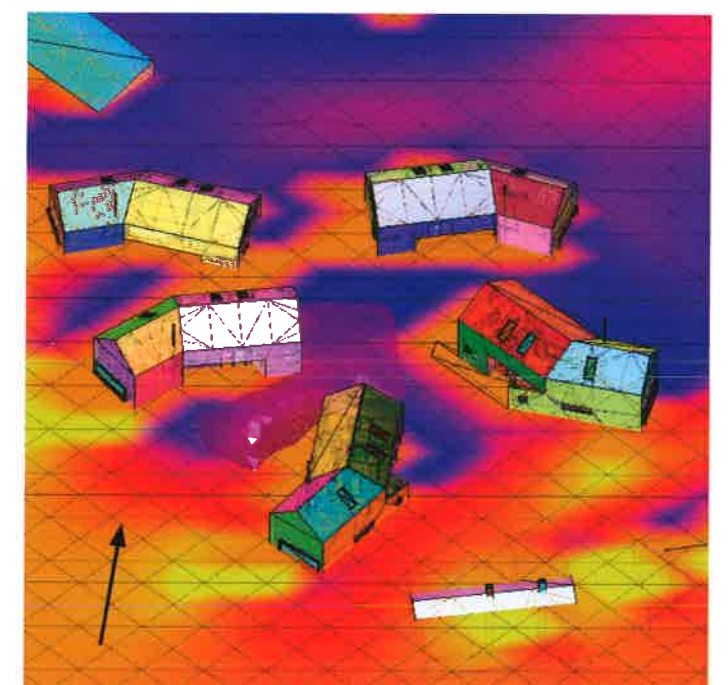
Fra nord



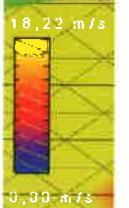
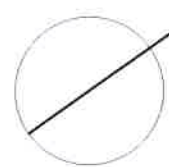
Fra nord-øst



Fra øst



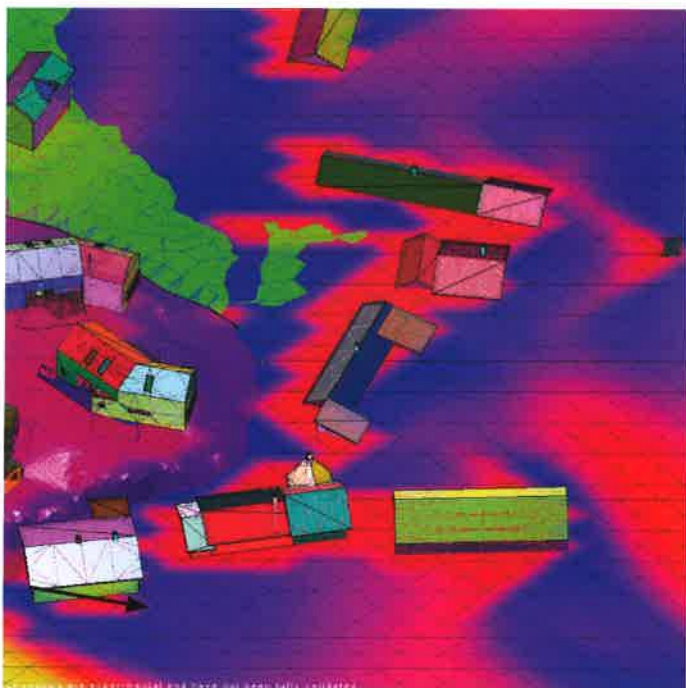
Fra sør-øst



VINDSTUDIE: BOLIGER



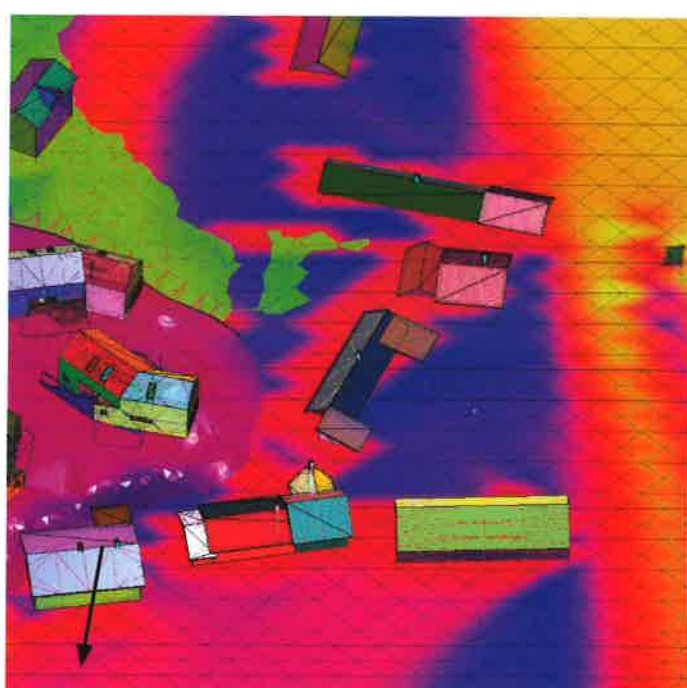
Fra sør



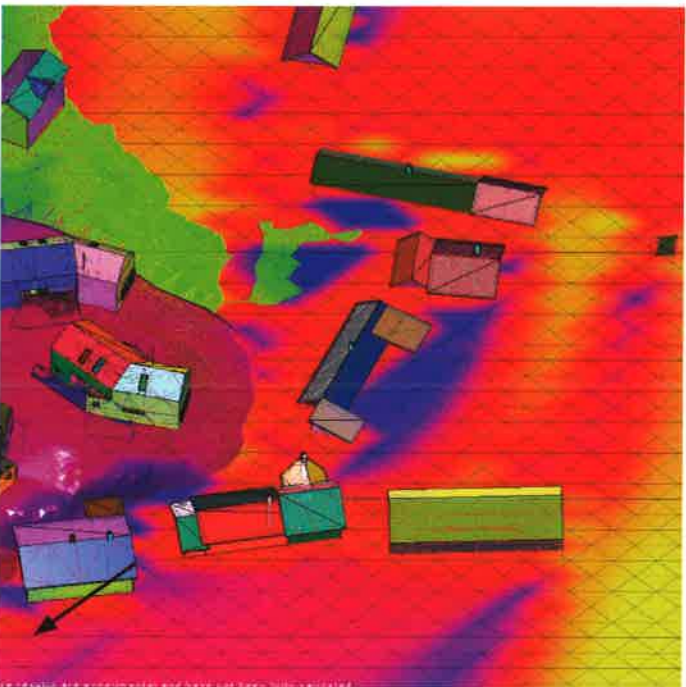
Fra sør-vest



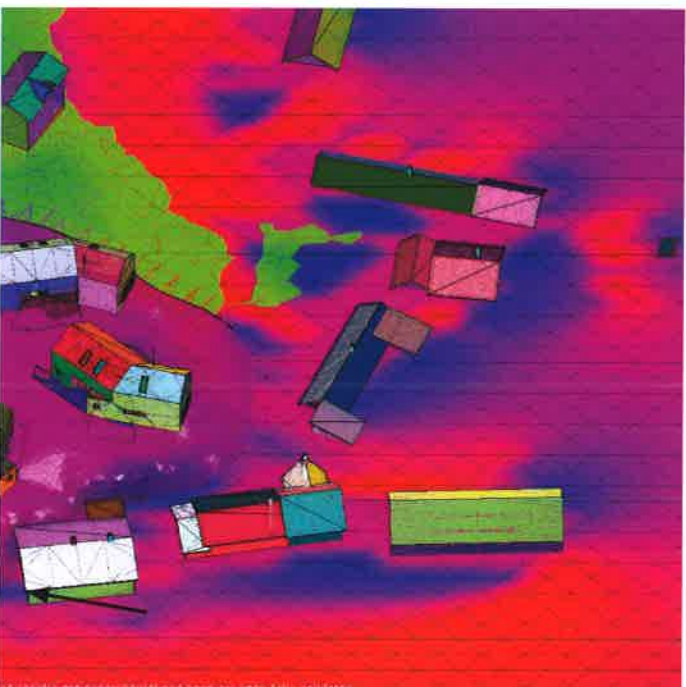
Fra vest



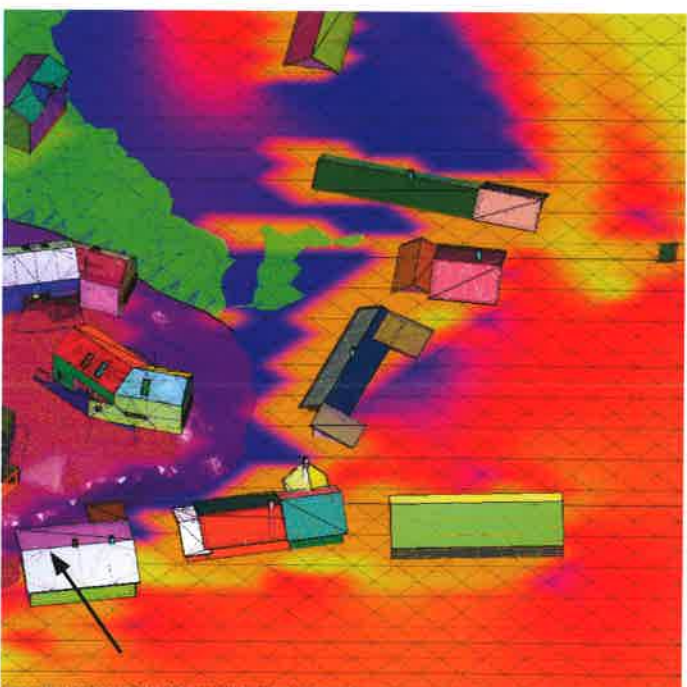
Fra nord-vest



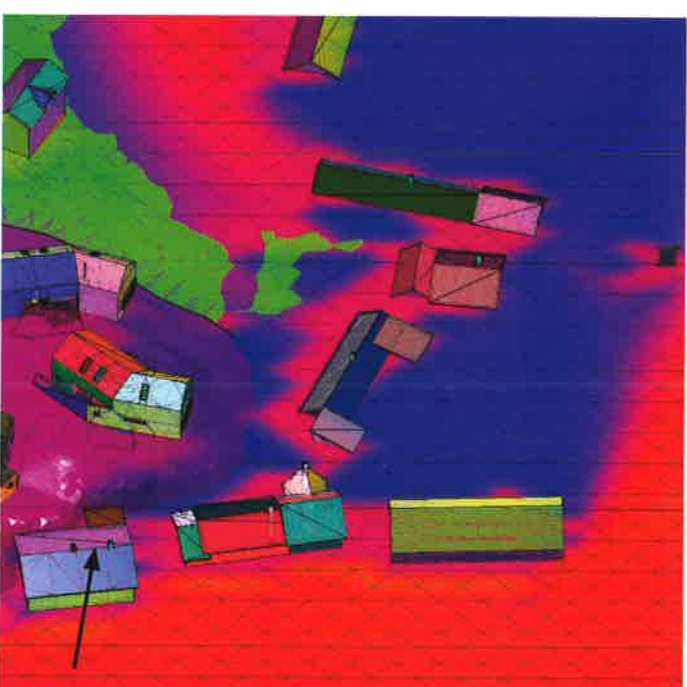
Fra nord



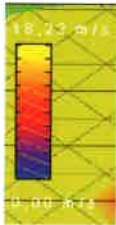
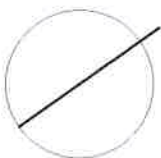
Fra nord-øst



Fra øst

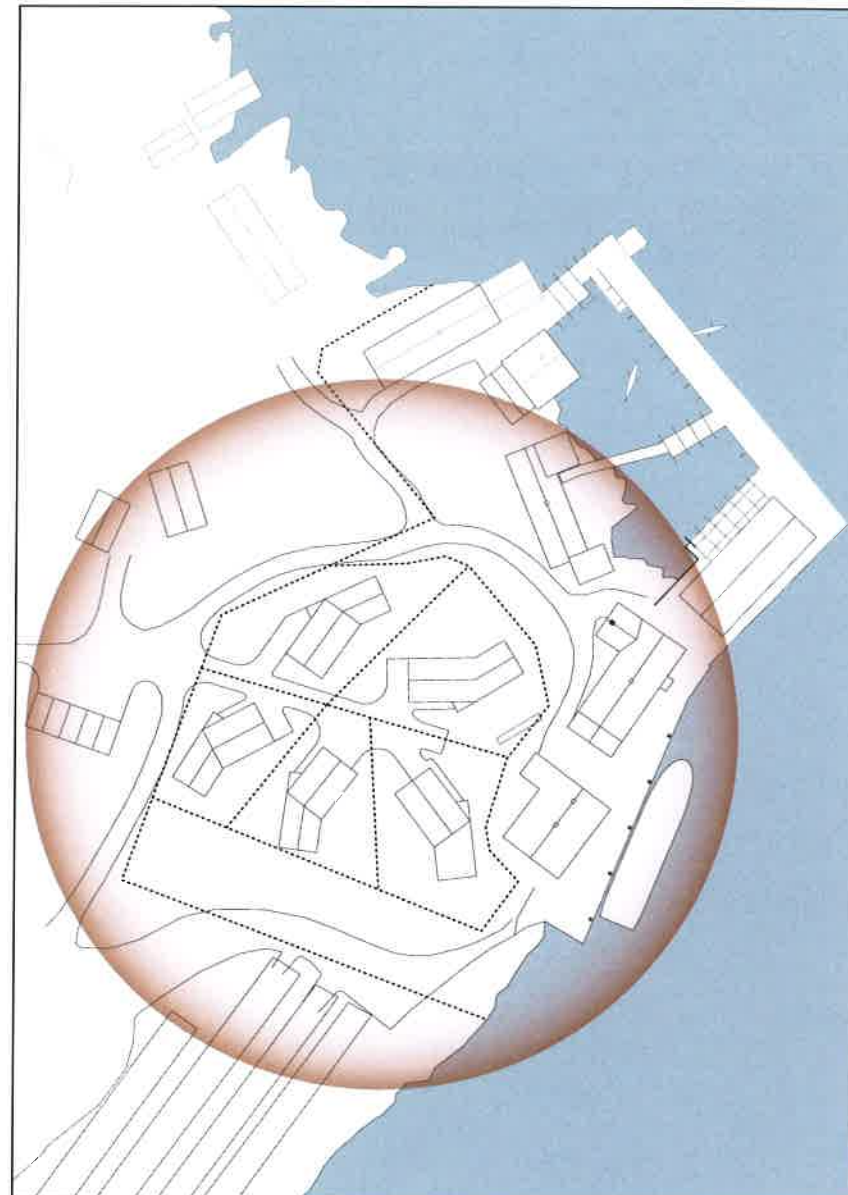


Fra sør-øst





01: Eneboliger med avstand 8 meter markert.



02: Forslag til tomtegrenser - boliger. Minste avstand til grense markert. Sirkelen har en radie på 50 m. - minstekrav for avstand mellom hus og vei mtp. adkomst brannbiler o.l.



03 (til venstre): Referanseprosjekt Knut Hjeltnes Sivilarkitekter. Enebolig i Rennesøy med fasade i fibersement.

For å komme fram til best mulig utnyttelse av tomten har vi søkt å plassere så mange boenheter som mulig uten å miste arkitektoniske kvaliteter og gode boforhold. På grunn av et ønske om å bevare terrenget i størst mulig grad, finner vi det mest hensiktsmessig at hver boenhet er frittstående. Med fem bygninger på tomten kommer noen av dem nærmere hverandre eller eksisterende nabobygg enn de 8 metrene som kreves.

“Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid som kreves for rømning og redning i det andre byggverket.”

- TEK 10 www.dibk.no

Om preaksepterte ytelser:

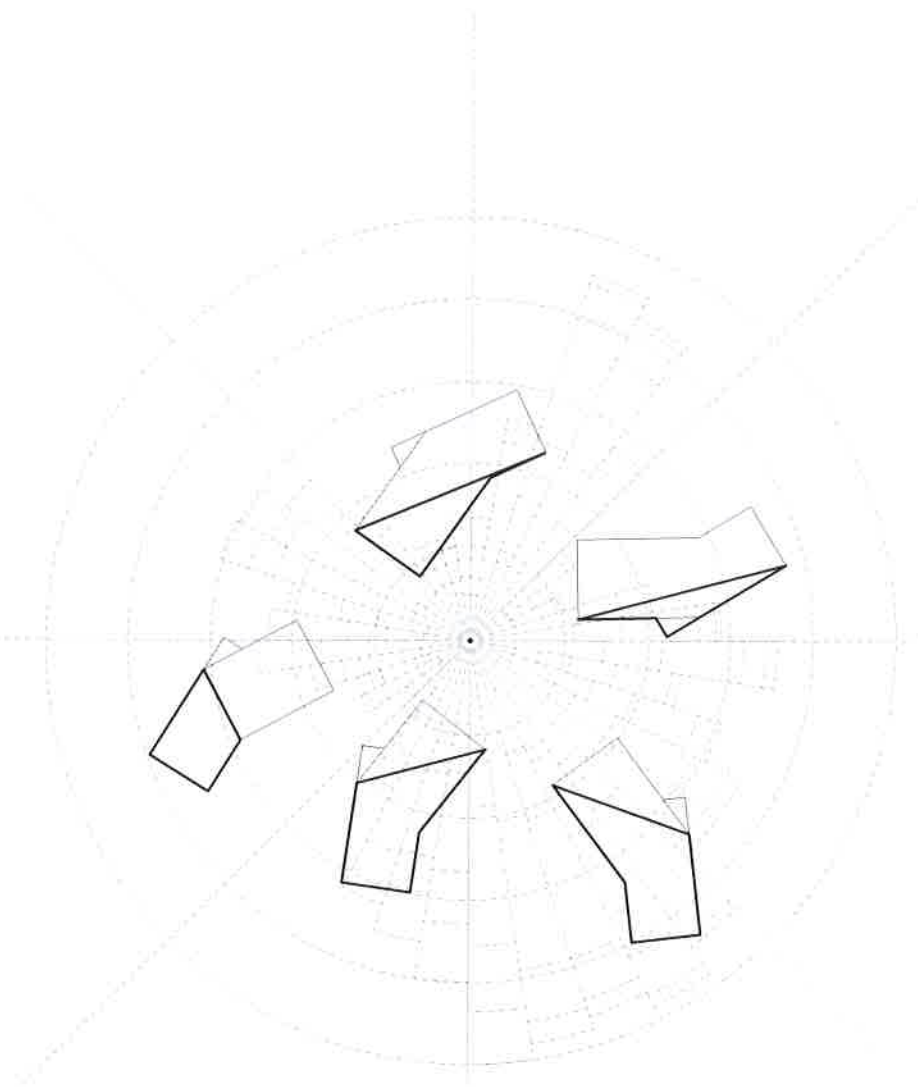
“Avstanden mellom lave byggverk kan være mindre enn 8,0 m når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene, som til sammen gir samme brannmotstand. Vinduer kan utføres i samsvar med § 11-8 Tabell 3.”

- Veiledning til TEK 10 www.dibk.no

Boligene som er skissert i denne mulighetsstudien tenkes utført med fasader i fibersement og tre. Fibersement består, som navnet antyder, av sement og fiber. Materialet er lett, sterkt, har lang levetid selv under harde værforhold og er brannhemmende.

Ved å bruke fibersement i de delene av fasadene som ligger nærmere nabobygg enn 8 meter, og på de mest værutsatte områdene, vil man kunne oppnå et bygg som både lever opp til brannkravene og som krever svært lite vedlikehold. Dersom den aktuelle fasaden er tenkt kledd med tre finnes det også behandlinger som brannhemmende maling.

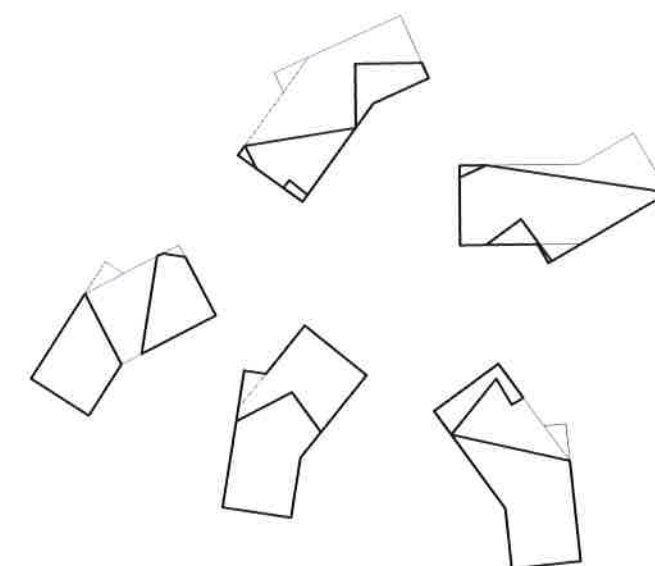
Alternativ løsning er færre bygninger på tomten.



01: Deler av fasadene som er spesielt utsatt for vær og vind.



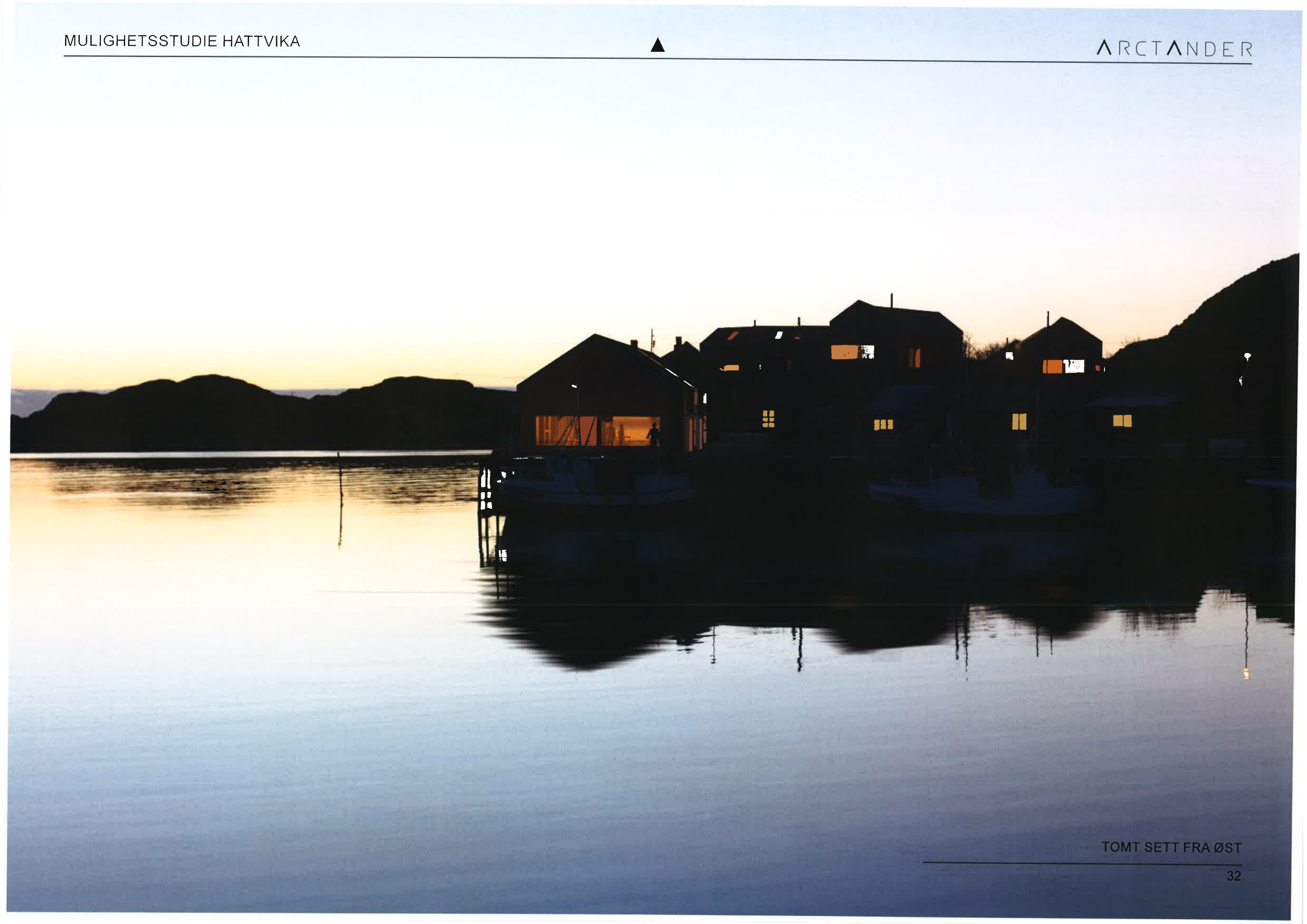
02: Deler av fasadene som ligger nærmere hverandre enn 8 m.



03: Brannhemmende fasade, sammenstilling av 01 og 02.



04: Perspektiver som viser hvordan fasadene kan utføres med ulike materialer, avhengig av om de er utsatt for vær eller nærmere nabobygget enn 8 meter. Oransje er trekledning og grønn er fibersement. Dette konseptet kan utvikles videre til å bli et unikt og gjenkjennelig uttrykk for prosjektet.



TOMT SETT FRA ØST





- 1. Kjøkken 35 m2
- 2. Lager/ toaletter 16 m2
- 3. Spisested/ festlokale/ konsert 106 m2
- 4. Dobbelhøyt rom eller mulighet for utleie/ sovesal.

Et av premissene som ble formulert for å ivareta de eksisterende bygningene på tomten best mulig var at ny bebyggelse langs vannkanten bør forholde seg til bakken på samme måte som dem. Det vil si at nye bygninger kan hvile delvis på terrenget og/ eller stå på påler. Dette har også sammenheng med studien av 4 MOH-grensen for bygging av rom for varig opphold. Dersom man skulle fylt opp terrenget langs vannet, slik at det kom høyt nok opp til å kunne bygge rom for varig opphold, ville fyllingen komme høyere enn eksisterende bygninger.

Spørsmålet som er forsøkt besvart med denne bygningen, “Sukkerbiten”, er hvordan det kan la seg gjøre å utvide turistanlegget, når en ikke kan fylle ut i sjøen, og med begrenset plass tilgjengelig på land. Vi ser på den eksisterende kaistrukturen, piren, som løsningen på denne utfordringen. Her foreslår vi en bygning som hovedsaklig inneholder et stort og uprogrammert rom. Utførelsen er røff og industriell men samtidig forfinet nok til å danne ramme rundt konserter eller et spisested. Idéen er at ingenting som ligger lavere enn 4 moh. regnes som rom for varig opphold eller inneholder gjenstander som vil bli skadet ved stormflo. Kjøkkenet ligger for eksempel i andre etasje. Denne løsningen sørger for at hensikten med regelen om 4 MOH. stadig blir oppfylt.

Tiltak i sjø er søknadspliktig og søknader behandles av havnestyret. På grunn av den eksisterende kaistrukturen og fordi vannet innenfor piren er så grunt er det lite sannsynlig at det vil by på problemer.

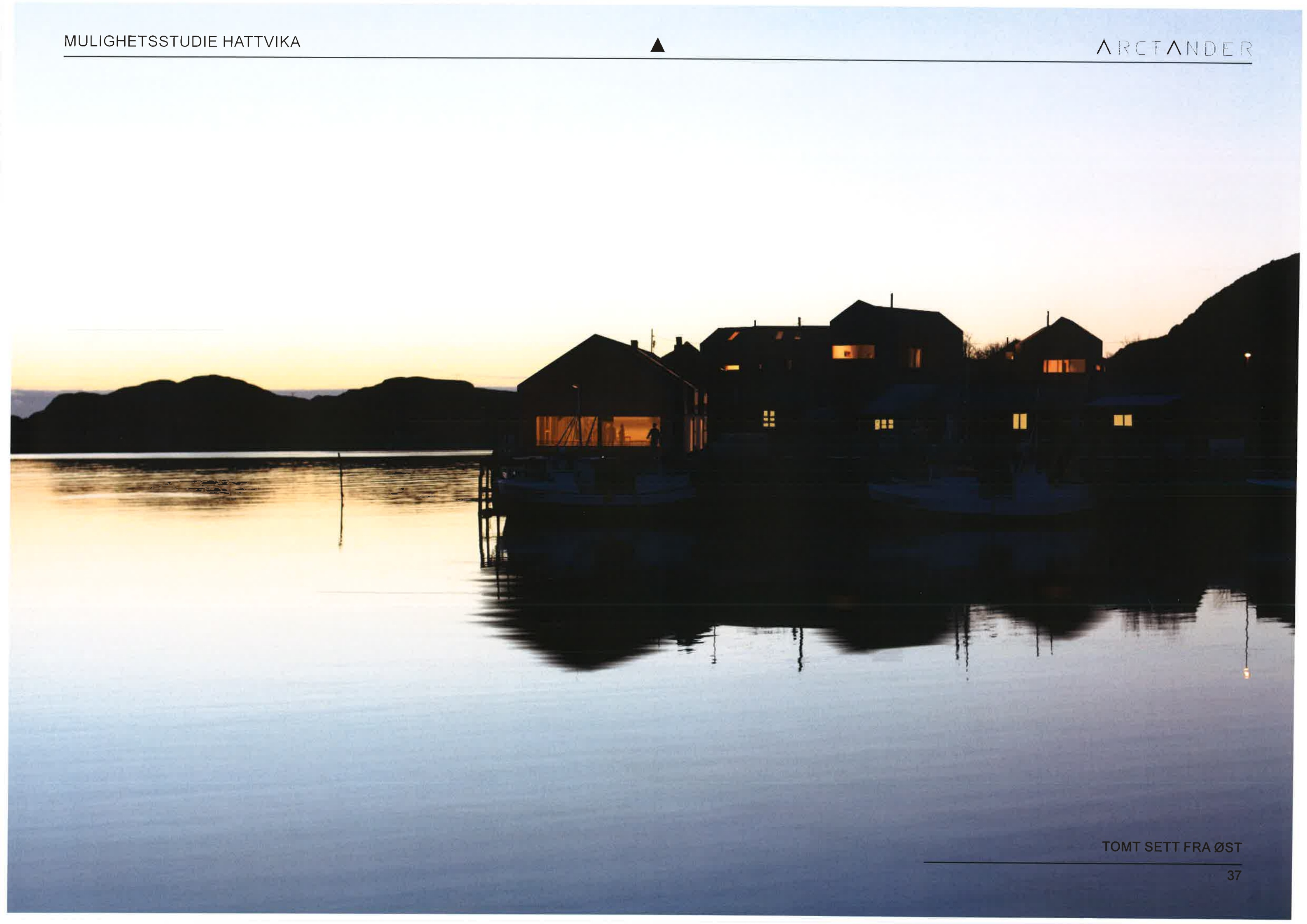
Om eierskap i sjø:

Når en fast eiendom grenser til sjøen, er hovedregelen i norsk rett at strandeieren også eier grunnen et stykke ut i sjøen. Vanlig lære er at eiendomsgrensen går ved «marbakken», det vil si der sjøbunnen begynner å falle sterkt, eller om slik ikke finnes i rimelig nærhet, der bunnen ligger to meter under overflaten målt ved middels høyvann.

- Justis- og Beredskapsdepartementet. Rett til grunn og







TOMT SETT FRA ØST