



Klikk her for å skrive inn tekst.

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Delegerte saker - Plan		015/20

Arkivsak ID 20/38

Saksbehandler Jochen Caesar

Endring detaljregulering Hattvika turistsenter - mindre utvidelse og justering av formålsgrense

Saksdokumenter:

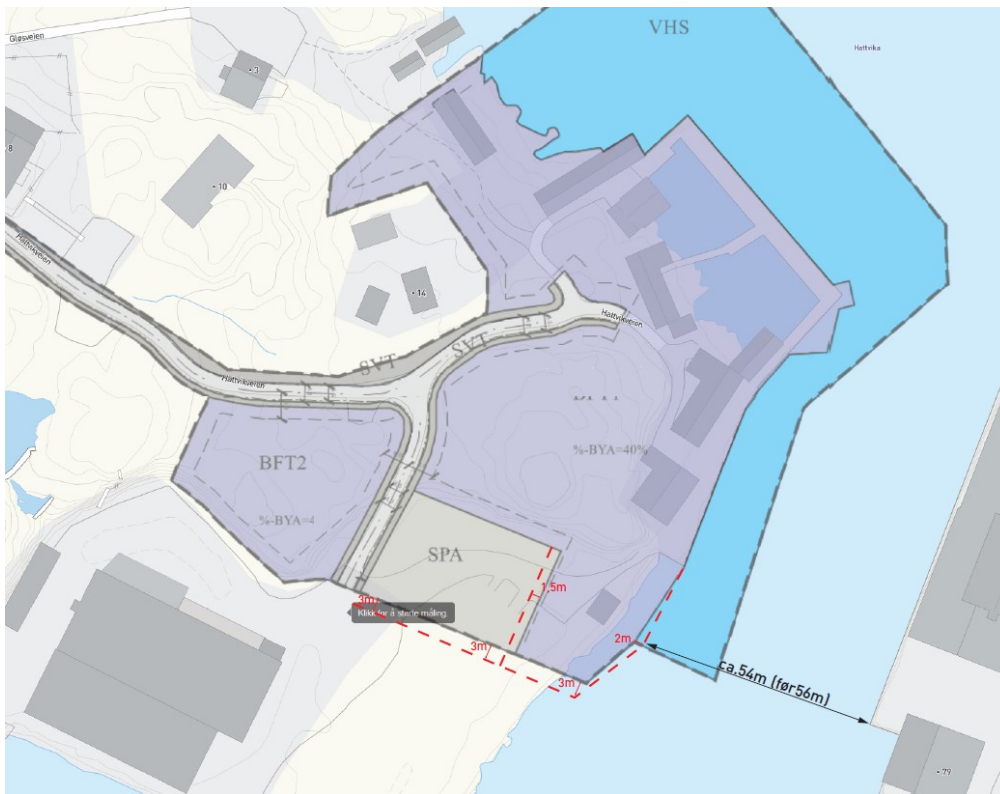
Dok.dato	Tittel	Dok.ID
07.04.2020	Søknad om mindre administrativ reguleringsendring	1498158
07.04.2020	Gjeldende reguleringsplan - Foreslått endring.pdf	1498159
07.04.2020	A21-001 Situasjonsplan.pdf	1498160
07.04.2020	Henvendelse til avd. næring og havn i VVK ved Kjell Jakobsen	1495182
07.04.2020	Svar - Mindre administrativ reguleringsendring - Hattvika turistanlegg - Vestvågøy kommune - Nordland fylke.pdf	1493943

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har mottatt søknad om endring av detaljreguleringsplan Hattvika turistsenter på Ballstad reguleringsplan, plan-id 1860-201505, vedtatt 14.5.2019.

Endringsforslaget er fremmet av VÅG Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver LE Bygg AS.

Omsøkt reguleringsendring gjelder en utvidelse av planområdet 3 meter mot sør, samt mindre justering av to formålsgrenser for å gi litt bedre plass for planlagt restaurantbygning.



Gjeldende reguleringsplan med omsøkt endringsforlag:

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring av detaljreguleringsplan Hattvika turistsenter som omsøkt.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringssøknad.

Endringsforlag:

VÅG Arkitektur AS har gjennomført et forprosjekt for turistsenteret Hattvika Lodge på Ballstad. Turistsenteret skal blant annet utvides med 10 nye utleieenheter og byggetillatelsen for dette ble gitt 07.februar 2020. I neste trinn ønskes det videre å etablere et bygg som inneholder en restaurant med konferanseavdeling.



Foreslått utvidelse av turistsenteret Hattvika Lodge på Ballstad.

Bygget skal plasseres sør øst innenfor arealformålsområdet BFT 1 som ligger i gjeldende reguleringsplan. Arealet som er tilgjengelig her er begrenset av arealformålsområdet SPA i vest, planavgrensningen mot vann i øst og mot naboeiendom i sør (se vedlagt plankart av gjeldende reguleringsplan).

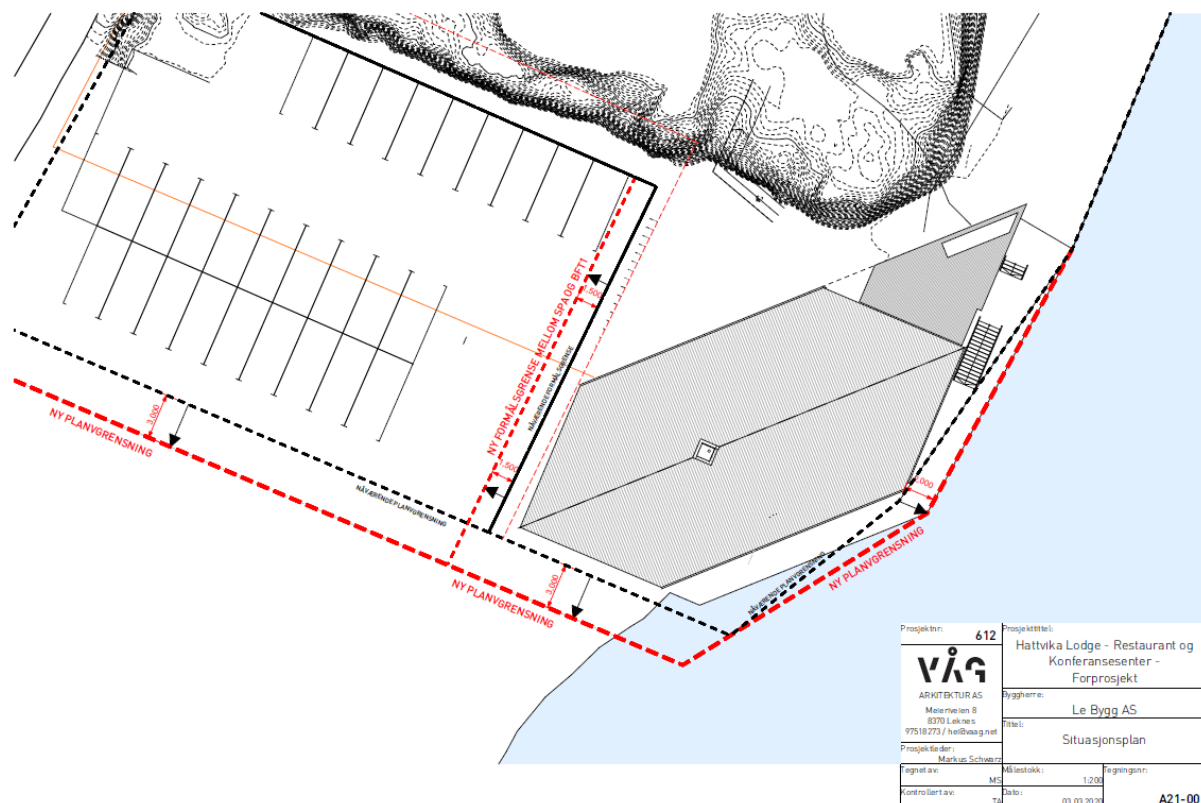
For å oppfylle krav om avstand til naboeiendom av 4m har tiltakshaveren og eieren av naboeiendommen med Gnr/Bnr 10/1 Hattvika AS blitt enige om at LE Bygg AS kan erverve tomt fra Hattvika AS. For å gjennomføre grensejusteringen søker vi herved om en mindre administrativ reguleringsendring jfr. plan- og bygningsloven §12-14.

I denne mindre administrative reguleringsendring inngår det videre en delvis justering av planavgrensning mot sjø i øst. Her ønskes planavgrensningen punktuell utvidet 2m mot øst. Samtidig forskyves formålsgrensen mellom SPA og BFT 1 samt tilknyttet byggegrense 1,5m meter mot vest.

Kort oppsummering av endringer:

- Utvidelse av planavgrensning mot sør; parallell forskyvning 3m mot sør
- Punktuell utvidelse av planavgrensning mot sjø 2m mot øst
- Forskyvning av formålsgrensen samt tilhørende byggegrensen mellom SPA og BFT1; 1,5m mot vest.

Foreslåtte endringer berører bare ovennevnte parter som er enig om grensejusteringen. Videre ble utvidelsen av planavgrensningen mot sjø avklart med begge, havnesjefen i VVK og kystverket (se vedlagt dokumentasjon). Endringen har ingen betydning for gjennomføring av planen for øvrig. Planbestemmelsene, utnyttelsesgrader, andre byggegrenser og øvrige arealformålsområder forblir uberørt av en administrativ endring.



Situasjonsplan

Medvirkning:

Endringsforslaget ble sendt til berørt nabo til uttalelse, uten at det har kommet inn negative merknader til omsøkt planendring. Havnesjefen i Vestvågøy kommune og Kystverket har ingen merknader til omsøkt reguleringsendring. Andre eksterne myndigheter ansees å ikke være berørt.

Vurdering:

Hensikten med omsøkt reguleringsendring er å justere plangrense og formålsgrensene sør i planområdet slik, at planlagt restaurantbygning kan oppfylle generell avstandskrav til naboeiendom istedenfor å tinglyse avstandserklæring. Samtidig skal det muliggjøres kaivandring rund bygget. Endringen medfører en utvidelse av reguleringsplanen med totalt 160 kvm. Herav faller 60 kvm til parkeringsarealet SPA og 100 kvm til fritids- og turistformål BFT1. Omsøkt endring medfører ikke at det etableres flere eller større enheter i området. Samme bygningen kunne har vært etablert ved innhenting av tinglyst erklæring fra naboen istedenfor å erverve arealet. Det vurderes som positiv at tiltakshaver ønsker å gjennomføre reguleringsendringen og på den måten bidra til ryddige tomtegrenser og eiendomsforhold som vil forenkle videre planlegging i fremtida.

Omsøkt reguleringsendring har ingen negative konsekvenser for naturmangfold, miljø eller tilgjengelighet i området. Etter en samlet vurdering har omsøkt reguleringsendring mindre om noen konsekvenser for omgivelsene.

Konklusjon/oppsummering:

Med bakgrunn i mottatt dokumentasjon samt gjennomgangen her tilrås det at det innvilges omsøkt reguleringsendring. Reguleringsendringen er av mindre karakter og kan behandles med forenklet prosess.

I henhold til Vestvågøy kommunes delegasjonsreglement er det fattet følgende:

Vedtaket:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Hattvika turistsenter, planID: 1860 201505, mottatt den 6.3.2020.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Hattvika turistsenter, planID: 1860 201505 som omsøkt.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke, og endringen kan ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

I hht. plan- og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI kan dette vedtaket påklages innen 3 uker etter mottatt melding om vedtaket.

Leknes, 14.04.2020

Karl Erik Nystad
Enhetsleder Næring, plan og utvikling

Jochen Caesar
Fagansvarlig plan