

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	07.05.2019	014/19
Kommunestyret	14.05.2019	032/19

Arkivsak ID 15/1274

Saksbehandler

Jochen Caesar

2.gangsbehandling - Detaljregulering Hattvika turistsenter gnr 10 bnr 296

Saksdokumenter

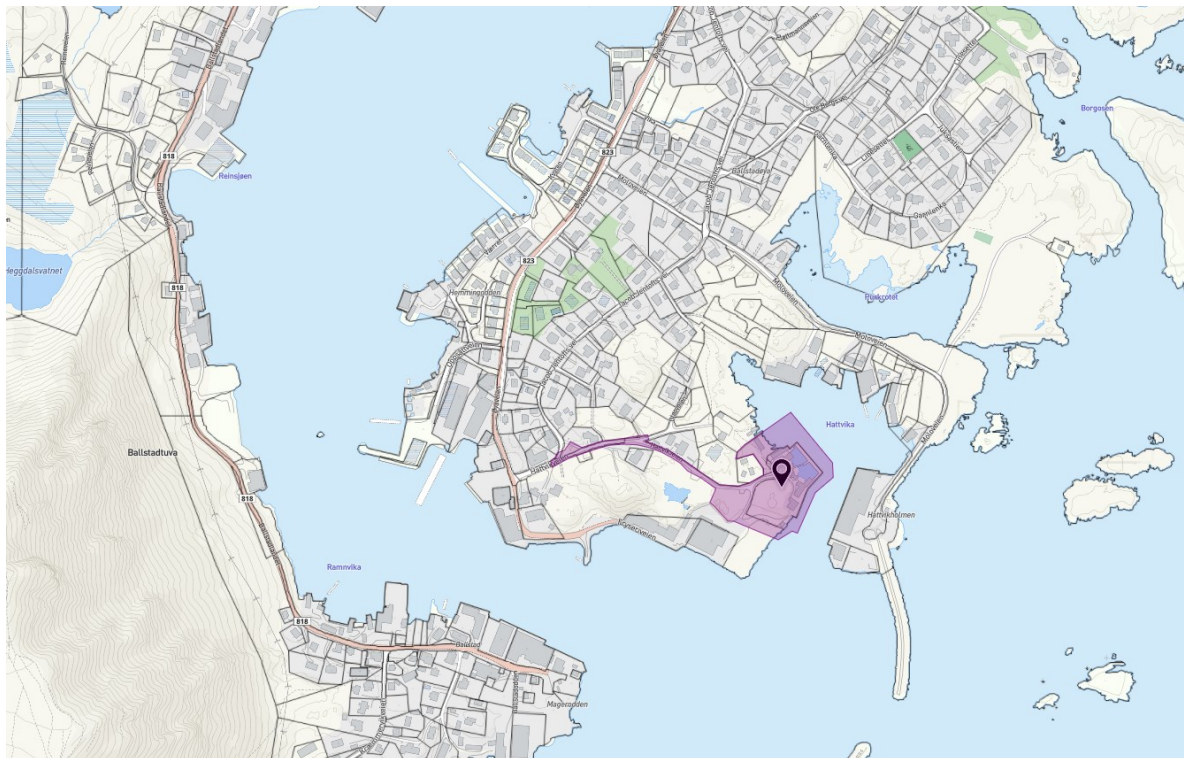
11.09.2018	Planbeskrivelse 100918	1444085
11.09.2018	Plankart 100918	1444087
09.04.2019	Reguleringsbestemmelser 090419	1464298
11.09.2018	ROS-analyse 100918	1444088
11.09.2018	Sjekkliste naturmangfoldloven 180618	1444089
11.09.2018	Mulighetsstudie hattvika desember 2014	1444084
09.04.2019	Avinor	1464299
09.04.2019	Direktoratet for mineralforvaltning	1464300
09.04.2019	Fiskeridirektoratet	1464301
09.04.2019	Fylkesmannen	1464302
09.04.2019	Kystverket	1464303
09.04.2019	Marinearkeologisk uttalelse UiT	1464304
09.04.2019	NFK	1464305
09.04.2019	Sametinget	1464306

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 18.6.2018 privat forslag til detaljregulering for Hattvika turistsenter på Ballstad. Endret planforslag ble mottatt den 11.9.2018.

Planen har planID: 1860 2015 05, og omfatter et område på ca. 17,8 daa hvorav ca. 8,6 daa er avsatt til fritids- og turistformål, 0,9 daa til parkering, ca. 3,3 daa til trafikkformål og ca. 5,0 daa til havneområde i sjø. Planforslaget er utarbeidet av Stein Hamre arkitektkontor AS på vegne av tiltakshaver Hattvika brygge AS. Hensikten med planen er å regulere allerede etablert turistvirksomhet og å tilrettelegge for videre utvikling av turistanlegget. Planområdet omfatter eiendommene gnr 10 bnr 296 og 4, deler av bnr 1,40 og 340 samt deler av Hattvikveien og Jacob

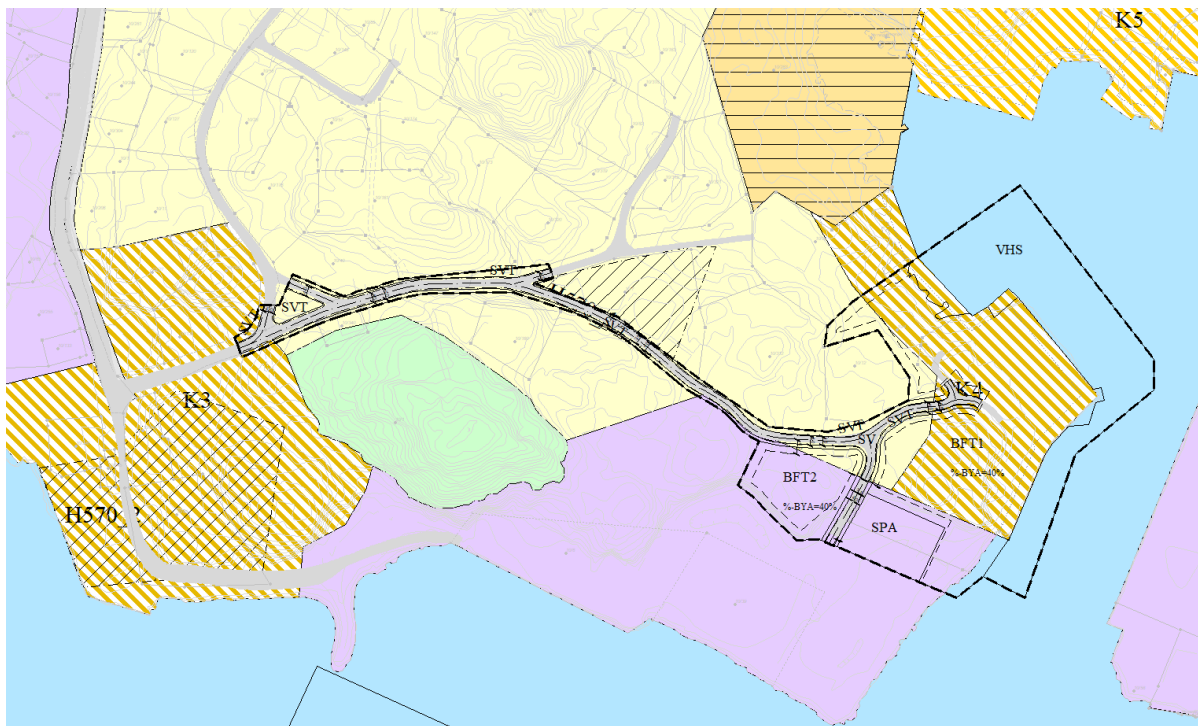
Jentoftsvei.



Oversiktskart

Planstatus:

Planområdet er i dag ikke regulert. I gjeldende kommunedelplan Ballstad (plan-id 1860 201203, vedtatt 24.5.2016) er ca. 5,6 daa av planområdet avsatt til kombinert formål fritid/turisme/overnatting, ca. 3,3 daa til nåværende næring og ca. 5 daa til ferdselsområde i sjø. Ca. 3,9 daa er avsatt til boligfortetting, som omfatter det meste av eksisterende trafikkareal. Mottatt planforslag er delvis i strid med gjeldende formål I kommunedelplanen.



Kommunedelplan Ballstad med inntegnet planområde Hattvika turistsenter:

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Hattvika turistsenter gnr 10 bnr 296, med plankart datert 10.9.2018, bestemmelser datert 9.4.2019 og beskrivelse datert 10.9.2018. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til rådmannen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer / endringer.

Planprosess:

Planinitiativ ble behandlet i Formannskapet 20.5.2015. Oppstartsmøte ble avholdt 17.9.2015. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 30.9.2015. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev av 9.3.2017. Ved høringsfristens utløp var det mottatt 6 innspill. Hovedtrekkene i disse er gjengitt i planbeskrivelsen under pkt. 3.2.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 051/18 den 18.9.2018 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 10.11.2018 har det kommet inn 8 innspill, som er vedlagt og er kort sammenfattet og kommentert av rådmannen nedenfor. Innspillene nr. 4 fra Kystverket og nr. 8 fra Fylkesmannen er også kommentert av forslagstiller.

1. Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og vi har dermed ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Hattvika turistsenter gbnr. 10/296 i

Vestvågøy kommune.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

2. Avinor

Den planlagte bebyggelsen og bruk av byggekraner til oppføring av den, vil ikke komme i konflikt med hinderflaten (innflygingsflaten til bane 02 ved Leknes lufthavn). Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen. Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Leknes lufthavn.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Sametinget

Sametinget har ingen spesielle merknader til tiltaket men viser til den generelle aktsomhetsplikten jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

4. Kystverket

Kystverket Nordland har som statlig fagmyndighet ansvar for å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i arealplanlegging når det gjelder blant annet sikkerhet og fremkommelighet til sjøs, havner og utbyggingsprosjekter finansiert av Kystverket. Ut fra en nautisk vurdering mener vi at sjøområdet som er regulert til havn i sundet og mot øst i liten grad egner seg til flytebrygger, fordi det vil innskrenke innseilingsområde og begrense bruken av kaier på Hattvikholmen.

Vi viser videre til at etablering av flytebrygger krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Forslagsstillers kommentar:

Registrerer at Kystverket ikke vil anbefale etablering av flytebrygger i området. Forslagstiller er av den oppfatning at det fremdeles bør stå i bestemmelsene at det åpnes for flytebrygger. Det kan tas med i bestemmelsene § 5.1 at etablering av flytebrygger krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Rådmannens kommentar:

Det tas med i bestemmelsene § 5.1 at etablering av flytebrygger krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

5. Fiskeridirektoratet

Ut fra forslaget til reguleringsplan med vedlagt kartutsnitt vurderer Fiskeridirektoratet at planforslaget ikke vil berøre fiskeflåten negativt, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

6. Universitet i Tromsø, Marinearkeologisk uttalelse

Etter en kulturminnefaglig vurdering av tiltaket anser de at det er liten konflikt med

eventuelle kulturminner under vann og har derfor ingen merknader til søknaden, men viser til den generelle aktsomhetsplikten jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

7. Nordland fylkeskommune

Planfaglig:

Nordland fylkeskommune er tilfreds med måten planforslaget ivaretar planfaglige innspill av 16. november 2015.

Kulturminnefaglig:

Nyere tids kulturminner

I innspill til oppstart av planarbeidet påpekte fylkeskommunen at ivaretagelse av eksisterende bygningsmiljø i planområdet burde vurderes, med bakgrunn i at det omfatter og inngår i et helhetlig miljø med tradisjonell kystkulturbebyggelse. Dette hensynet er i stor grad ivaretatt i planforslaget.

Planforslaget omfatter ikke direkte forbud mot rivning av eksisterende bebyggelse, men det heter i reguleringsbestemmelsenes § 3.2 1a. «*område merket BFT1 og 2 skal benyttes til utvikling av eksisterende bygningsmasse til fritids- og turistformål.(...)*» (NFK's understrekning). Videre er det gitt bestemmelser om takform, takvinkel, byggehøyde, estetikk og byggeskikk som legger føringer for bevaring av og tilpasning til eksisterende bebyggelses karaktertrekk og uttrykk. Samtidig åpnes det for enkelte endringer som en tilpasning til nye formål.

Fylkeskommunen ser det som svært positivt at kulturarven på denne måten tas i bruk som en positiv ressurs i samfunns- og næringsutviklingen.

De gjør oppmerksom på at planforslaget berører et område som er avsatt som hensynssone for kulturmiljø i kommunedelplan for Ballstad og vurdert som et kulturmiljø av regional verdi i Nordland fylkeskommunes «Kulturminneplan for Lofoten» fra 2007. Dette gjelder «telegraftomta», Hattvikveien 8. Hensynssonen berøres av planlagt vei SV og annen veigrunn SVT. Fylkeskommunen forutsetter at planlagte tiltak her ikke får negative konsekvenser for kulturmiljøet.

Automatisk freda kulturminner

Planforslaget er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

8. Fylkesmannen i Nordland

Planfaglig mangel

Ut fra planbeskrivelsen ser det ikke ut til at tiltaket legger til rette for utfylling i sjø. Planområde BFT1 med tilhørende bestemmelse § 3.2 legger til rette for oppføring av nye bygningsvolumer eller utvidelse av eksisterende bygninger skal skje innenfor angitte byggegrenser med maksimal tillatt BYA på 40%. Plankartet setter ikke byggegrense mot sjø.

Det fremgår av bestemmelsene § 3.2 d. «*Ved etablering av bygninger på kaiene skal det dokumenteres at bygningene har tilstrekkelig fundamentering. Dette gjelder også bygninger som føres opp over sjøareal, innenfor areal regulert til BFT1.*»

Etter Fylkesmannens vurdering legger planforslaget i praksis til rette for oppføring av nye bygninger på utfylling innenfor kaifronten/formålsgrensen. Eventuell utfylling krever egen tillatelse fra Fylkesmannen, det må i så fall søkes om tillatelse og gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. På denne bakgrunn bør det fremkomme av rekkefølgebestemmelsene at det ikke kan gis rammetillatelse som omfatter utfylling i sjø før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven fra Fylkesmannen. Dersom det ikke tillates utfylling til sjø innenfor planområdet bør dette fremkomme av bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Det skal ikke fylles opp med masser i sjøarealer innenfor kaiene. Eventuelle nye bygg skal bygges på kai eller på påler. Det kan derfor tas med i bestemmelsene at det ikke tillates utfylling i sjø. Dette kan gjøres som et nytt punkt i § 3.2.1.

Rådmannens kommentar:

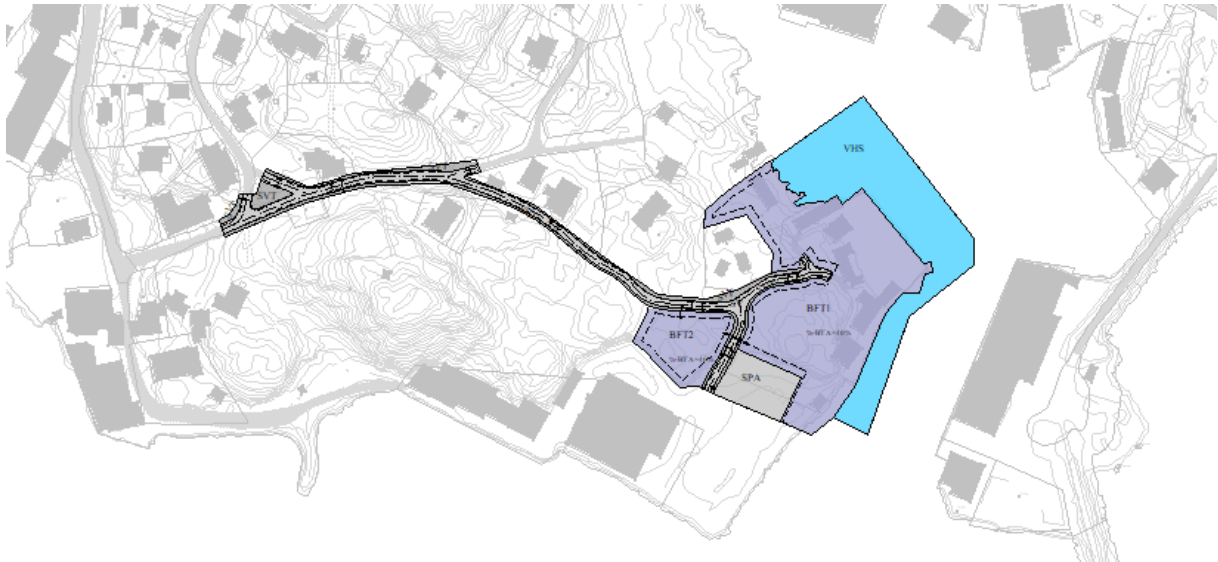
Det tas med i bestemmelsene at det ikke tillates utfylling i sjø. Dette gjøres som et nytt punkt § 3.2.1.g.

Beskrivelse av området:

Se vedlagt planbeskrivelse.

Beskrivelse av planforslaget:

Se vedlagt planbeskrivelse.



Vurdering av konsekvenser

Faglige og generelle forhold

- Hattvika turistsenter omfatter i dag 16 utleieenheter med til sammen ca 75 gjestesenger. Det er planlagt utvidelse av anlegget både på knausen ovenfor eksisterende bebyggelse og i det vestlige området. Totalkapasitet av turistanlegget er per i dag ikke avklart. I tidlige skisser har det vært skissert en utbygging sentralt i dette området på ca 500 m², med 5 enheter på ca 100 m².
 - Arealet i det østlige området (BFT1) er ca 7200 m². Det foreslås en u-grad på 40 % BYA. Eksisterende bebyggelse omfatter i dag ca. 1000 m². Parkeringsbehovet i dag er på ca. 300 m². Dette innebærer at området kan bebygges med ytterligere ca. 1600 m² inkl. evt. parkeringsareal.
 - Det vestlige byggeområdet (BFT2) er på ca. 1400 m² og er per i dag ubebygget. Dette gir en mulig utbygging på ca 560 m² med en u-grad på 40 % BYA.
 - Det er positivt at virksomheten kommer i regulerte former, som gir forutsigbarhet både for tiltakshaver og naboer.
 - Positivt og viktig at kaianlegget i planområdet skal være tilgjengelig for allmenheten i den grad det er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.
- **Økonomiske konsekvenser**
 - Ingen for kommunen
 - **HMS: Organisasjons-/personnlemmessige konsekvenser**
 - ivarettatt i hht til lov- og avtaleverk
 - **Miljøkonsekvenser**
 - Det foreslåtte planområdet kommer ikke i konflikt med viktige naturtyper, naturmiljø, helhetlig kulturlandskap eller kulturmiljø.
 - Området er en del av et større beiteområde for ærfugl, en ikke prioritert art. Det er ikke registrert truede eller nært truede arter i området.
 - Området regnes for å være delvis bebygget og delvis åpen skrinns fastmark.
 - Det er ikke gjort registreringer av automatisk fredete kulturminner i området. Det vises da til registrerte forn- eller kulturminner i Riksantikvarens oppdaterte base Askeladden. Området er ikke berørt av "Regional Kulturminneplan for Lofoten".

- Fem av de åtte bygningene innen planområdet er SEFRAK- registrert og ble bygd før 1900. Tre av bygningene har meldeplikt ved riving/ombygging. Bygningene er ikke vernet gjennom lov, men det poengteres at de er viktige for stedets karakter og identitet. Planforslaget legger opp til vern av bygningsmiljøet ved å sette bygningene i stand til bruk i turistvirksomhet. Nybygg er i planforslaget tenkt til å harmonere med eksisterende bygningsmiljø, blant annet gjennom bruk av saltak.
- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
 - Det stilles krav om dokumentert rapport om havnivåstigning, herunder stormflo og bølgenivå før igangsettelse i formålsområde BFT. Bygningenes OK ferdig gulv på laveste plan skal ligge høyere enn + 4 meter NGO eller annen dokumentert stedlig verdi. Dette gjelder for bebyggelse med rom for varig opphold.
 - Sammen med byggesøknad for nye tiltak må det dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapitet.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
 - adkomstveien til området er bratt, noe som innebærer motorisert transport av bevegelsehemmede til kai/tilhørende bygninger i planområdet.
 - Det er lagt inn bestemmelse om at bruksareal på bakkeplan i planområdet skal være universelt utformet i den grad tilgjengelighet er oppnåelig ut fra eksisterende forutsetninger. Bruksareal på bakkeplan omfatter arealet som er tilgjengelig for kunder/brukere av formålet BFT. Arealene skal utformes slik at de sikrer god tilgjengelighet og kan brukes på like vilkår av så mange som mulig. Universell utforming dokumenteres i situasjonsplan eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.
- **Folkehelse**
 - En opprustning av eksisterende bygningsmiljø vil i tillegg til å gagne turister også kunne øke lokalbefolkningens tilknytning til og bruk av området og sjøen. Her er det avgjørende i hvilken grad området vil oppleves privatisert.
- **Forebygging av kriminalitet**
 - Ikke relevant
- **Andre fagområders vurdering**
 - VA: Pga. resipientens dårlige vannkvalitet innenfor moloen, vil det ikke tillates midlertidig septikløsning fra planområdet. Evt. drens/taknedløp som evt. er tilkoblet eksisterende avløp fra eiendommene i planområdet - må frakobles avløpet før tilknytning til offentlig kloakk. Det bør tilstrebes å lede takvann/drens i åpne grøfter og naturlige vannveier – til havet. Det ansees å være tilstrekkelig vannforsyning for forbruksvann inn til planområdet.
 - Vei: Utforming av vei skal så langt som mulig være i samsvar med Statens vegvesens sine håndbøker N100 «Vei- og gateutforming» og N200 «Veibyggning». 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. Vegbredde skal minimum være 3,5 meter asfaltbredde med fartsgrense 30 km/t. En bredde på 3,5 meter begrenser antall boenheter til 50.
 - Brann: i utgangspunktet stilles det krav til kum eller hydrant i tettsted, men dagens vannnett 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. Bredde atkomstvei minst 3,5 m.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
 - Planforslaget er delvis i strid med gjeldende kommuneplanens arealdel, men det ansees som kurant å flytte grensen mellom turistnæringen og etablert næringsvirksomhet mot sør. Opprinnelig skisseprosjekt, som planla etablering av 5 helårsboliger mellom

- turistanlegget og fiskerinæringen, hadde langt større konfliktpotensiale.
- Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Forvaltningsutvalget som sak 051/18 den 18.9.2018.
- **Barn og unges interesser**
 - I og med at planen kun legger til rette for utvikling av turistanlegget er ikke dette punktet veldig aktuelt.
 - Det er noen boliger langs Hattvikveien, men siden det er lav hastighet (30km/h) er det ikke behov for trafikksikkerhetstiltak innenfor planområdet etter rådmannens vurdering

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505 med plankart datert 10.9.2018, bestemmelser datert 9.4.2019 og beskrivelse datert 10.9.2018.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 07.05.2019

1. Det vises til forslag til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505 med plankart datert 10.9.2018, bestemmelser datert 9.4.2019 og beskrivelse datert 10.9.2018.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

07.05.2019 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-014/19 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505 med plankart datert 10.9.2018, bestemmelser datert 9.4.2019 og beskrivelse datert 10.9.2018.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

14.05.2019 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt

KS-032/19 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505 med plankart datert 10.9.2018, bestemmelser datert 9.4.2019 og beskrivelse datert 10.9.2018.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Hattvika turistsenter, planID 201505.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 09.04.2019