
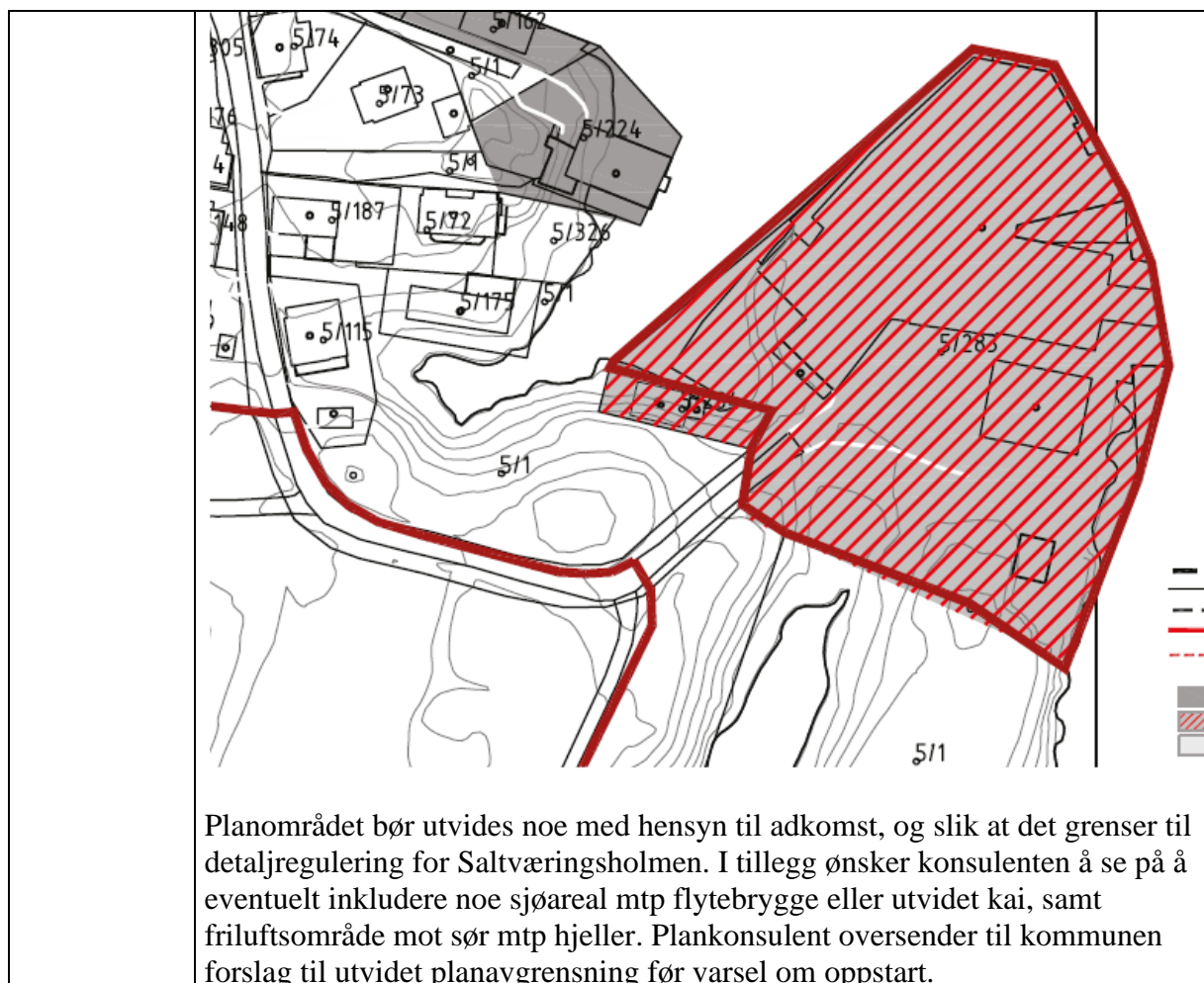


REFERAT FRA OPPSTARTSKONFERANSE

Planens navn	Bryggmannsholmen, planID 324
Konferansedato	23.06.2022
Møtedeltakere	Plankonsulent: Reiulf Ramstad Arkitekter AS – Sigurd Nørsterud og Christian Fuglset Vågan kommune, planavdeling: Erling Larsen Dahl og Marie Aaberge
GNR/BNR	5/283
Planens formål	<p>Forslagsstiller Fredriksens Sønner AS ønsker å utvikle et flerfunksjonelt område innenfor reiselivs- og kulturbaserte næringer på Fredriksenbruket, Bryggmannsholmen. Det planlegges for 12-18 overnattingsrom, i et anlegg for eksklusive overnattings- og opplevelsesfasiliteter. Innenfor planområdet vurderes også mer utadrettede småskala funksjoner og aktivitetshus, samt etablering av fiskehjeller på friluftsområde i sør som en del av opplevelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - hotell/overnatting/bevertning - spa-anlegg/basseng - kai og evt flytebrygge - ivareta adkomst fra Saltværingsveien til nabolomt og til friluftsområde på holmen mot sørøst
Dokumenter (illustrasjoner, skisser ol.)	<p>Planinitiativ med illustrasjoner og forslag til planavgrensning som tilsvarende eiendomsgrense for gbn 5/283, slik område er avgrenset med krav om detaljplan i gjeldende reguleringsplan for Henningsvær.</p>  <p>Illustrasjon fra planinitiativet: foreløpig skisse av ny og eksisterende bebyggelse</p>

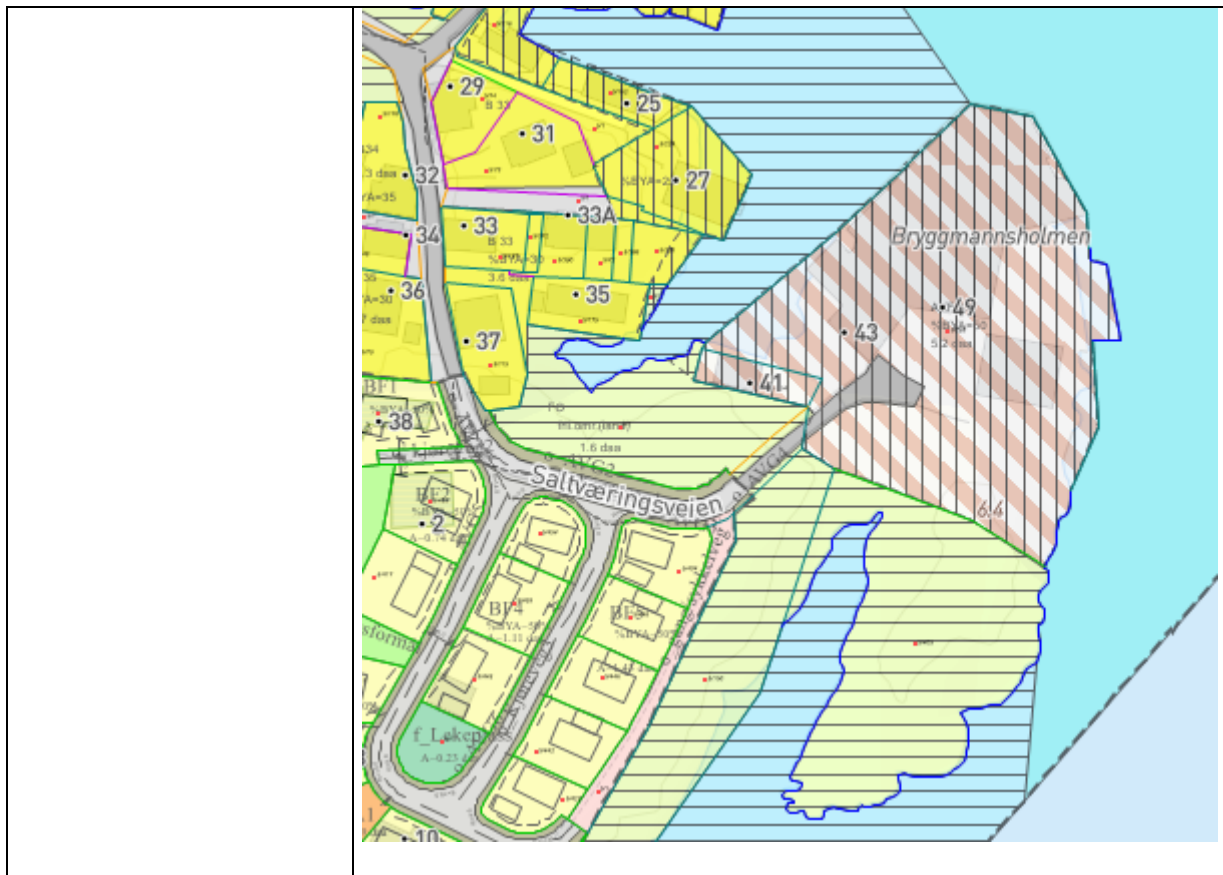


Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel (2017) angir parkeringsnormer for Henningsvær, jf. bestemmelse § 1.6, ut over dette gjelder reguleringsplanen for Henningsvær da den er angitt som hensynssone H_910 – reguleringsplan skal fortsatt gjelde.
Kommunedelplan	-
Reguleringsplan	Reguleringsplan Henningsvær, planID 185, vedtatt i 2008 (mindre endring vedtatt i 2014 mht bestemmelse for kaifronter) Eiendommen er i reguleringsplanen for Henningsvær (2008) regulert til annet kombinert formål (AKF33) og til spesialområde bevaring. Formålet spesialområde bevaring er delt i tre kategorier, og eiendommen ligger innenfor bevaringskategori 2. I reguleringsplanens bestemmelse § 1 om planens intensjoner står det at «Kategori 2 omfatter karakteristisk bebyggelse og miljø i

	<p>været med behov for restaureringer, tilbakeføring og ombygging til nye funksjoner. Her skal målestokk, form, detaljering og fargebruk beholdes. Det gis utfyllende retningslinjer om fasadeutforming.»</p> <p>I henhold til reguleringsplanens bestemmelse § 3.1 er det stilt plankrav til området ved Fredriksen-bruket: «Før byggesøknad for G.nr./br.nr. (...) og G.nr./br.nr. 5/283 (Fredriksenbruket) kan godkjennes, skal det utarbeides detaljplan for områdene, med detaljerte bestemmelser om byggehøyder og plassering av bygg som er i tråd med retningslinjene.»</p> <p>Reguleringsbestemmelse § 11.6 Bevaring av bygninger og anlegg, har følgende underpunkter for kategori 2:</p> <ul style="list-style-type: none">• Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.• Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut .• Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.• Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.• Det kan tillates ombygginger og endringer i bygningsmassen for istandsetting til nye funksjoner.• Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal bevares.• Nye balkonger/verandaer er ikke tillatt på gavlfasader mot sjøen.• Retningslinjer gir føringer for fasadeutforming.• Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor bevaringsområdet. <p>Reguleringsbestemmelse § 12.2 Annet kombinert formål setter utnyttelsesgrad for bevaringsområdene tilnærmet lik dagens utnyttelse. For område AKF33 er %BYA=50. Videre sier § 12.2 blant annet om funksjoner at «Det er ønskelig med fleksibilitet vedr formål når brygger skal tas i bruk til ny virksomhet. Også reiselivs- og kulturbaserte næringer kan etableres i områder som er regulert til kombinerte formål (...)». Videre om sløyekur at «på areal med sløyekur i (1 etasje), skal eksisterende byggehøyde ikke fravikes. I spesielle tilfelle kan det gis tillatelse til heving av takhøyde for tilpasning til ny virksomhet.»</p> <p>Reguleringsbestemmelse §11.2 sier følgende om Friluftsområde (på land) «Friluftsområder som ikke er nyttet til Hjellberg. Det skal ikke foretas inngrep i naturområdene. All tilrettelegging av ferdsel skal være begrenset til nødvendig skilting av tursti. Vika på Bryggemannsholmen er en naturlig badeplass.»</p>
--	--



<p>Føringer (statlige, regionale og kommunale)</p>	<p>Gjeldende plangrunnlag for området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 - Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2017 - Reguleringsplan Henningsvær, vedtatt 2008 <p>Andre regionale og statlige føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 - Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 - Universell utforming, i teknisk forskrift - Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 - Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - Fylkesplan 2013 – 2025 - Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 - Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
--	---

Pågående planarbeid	Kommunestyret har vedtatt at det skal igangsettes en endring av deler av gjeldende reguleringsplan for Henningsvær. Planlagt oppstart i 2023.

Plantype

Områderegulering	-
Detaljregulering	<p>Pbl § 12-3</p> <p>Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.</p> <p>Det er satt krav om detaljplan for Fredriksenbruket i §3.1 i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan for Henningsvær</p>
Reguleringsendring	-

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ikke relevant
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Reguleringsplan for Henningsvær, planID 185
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	-

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Næring – hotell/overnatting og evt bevertning Forslagsstiller: Etersom dette ikke er tradisjonell hoteldrift, vil vi også vurdere i plansaken om formål «fritids- og turistformål» med underformål «utleiehytter» kan være aktuelt.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Flytebrygge, reetablering av hjeller på friluftsområde som del av reiselivsopplevelse

Viktige utredningsbehov/dokumentasjon som skal legges ved planforslaget

Planfaglige vurderinger	<p>Detaljerings av formål: planforslaget må vurdere og detaljere hvilke formål som skal gjelde for området.</p> <p>Trafikkavvikling – må redegjøres for og vurderes. Adkomst er via Saltværingsveien som går gjennom område som hovedsakelig har boligbebyggelse.</p> <p>Eventuell utvidelse av kai og/eller anleggelse av flytebrygge må avklares/vurderes opp mot ferdsel i sjø, grunneierforhold i sjø, bølgepågang og kulturmiljøhensyn.</p> <p>Allmennhetens tilgang – det vil være en kvalitet for området å tilrettelegge for et offentlig tilgjengelig gangareal ytterst på kaia. Dette bør innpasses i planforslaget. Utadrettet virksomhet/funksjoner kan også være positivt slik at ikke hele området oppleves som et «lukket anlegg».</p> <p>Forslagsstiller: Vedr. «allmenhetens tilgang» ser vi at tanken om offentlig tilgjengelig gangareal ytterst på kaia rundt hele prosjektet vil bli i strid med forutsatt konsept for anlegget. I reguleringsplanens plankart og bestemmelser for Henningsvær kan vi kun se at slik ferdsel er nedfelt for Heimsundet og Kaiveien – der dette har vært tradisjonelt betinget. Slik er det ikke på Bryggmannsholmen, der sløyeboder og næringsaktivitet har vært forutsettende. Som beskrevet i planinitiativet ønsker tiltakshaver å etablere et «villa-for-rent», et anlegg som leies ut som en helhet og ikke er offentlig tilgjengelig. Deler av eiendommen er likevel tenkt med mer utadrettet virksomhet og vil i den forbindelse også være allment tilgjengelig.</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
Naturmangfold vurderinger	Skal vurderes jf. Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12.
Kulturlandskap og kulturminner	<p>Eiendommen er registrert i kulturminneplanen for Lofoten, som viser viktige nasjonale og regionale kulturminner. Ifølge kulturminneplanen har hele Henningsvær stor verdi som nyere tids fiskevær, og bygningsmassen på Bryggmannsholmen er nevnt blant bygningsmiljøer av spesiell verdi: Fiskebruket «Fredriksens sønn» er et karakteristisk fiskebruk fra vår nyere historie.</p> <p>Området ligger innenfor spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan for Henningsvær, bevaringskategori 2. Eiendommen Bryggmannsholmen ligger også inne i foreslått kulturmiljøfredning av Henningsvær.</p> <p>Forslagsstiller: vi ønsker å gjøre relativt store endringer i byggene som bevares (endring av dekkehøyder, planløsning og fasadeutforming), men innenfor de bestemmelser og</p>

	retningslinjer som gjelder for Henningsvær og i dialog med antikvariske myndigheter.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Planforslaget skal inneholde risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg) Havnivåstigning, stormflo og bølgepågang – egen fagkyndig vurdering av kombinasjonsvirkninger og nødvendige tiltak ift bygninger, kai etc.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Barn og unges interesser – hensynet til friluftsområde (tilgang og bruk) Regler om universell utforming
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Adkomst, parkering, trafikkavvikling VA og kapasitet vannverk Renovasjon
Støy	Hensyn til naboer
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Nær og fjernvirkning, illustrasjoner som viser bebyggelsens ift naboeiendommer/bebyggelse og kulturmiljøet Henningsvær. Vurdering av nye bygg og anlegg samt foreslått basseng helt ute på kaikanten opp mot omgivelsene og kulturmiljøhensynet. Nybygg utformes iht reguleringsplan for Henningsvær § 11.6, samt retningslinjer. Reguleringsbestemmelse § 11.6 Bevaring av bygninger og anlegg, sier bl.a. følgende om nybygg: «Ny bebyggelse skal være godt tilpasset og en god erstatning for det miljømessige/estetiske tapet som oppstår om bygningen rives. Eventuelle nye bygninger skal ta utgangspunkt i målestokk og hvordan fasader er henvendt i uterom og sund på stedet. Høyde og takform skal innpasses kaifrontens rytme. Det skal tas hensyn til strøkets egenart, slik at en oppnår en heldig helhetsvirkning med det nye bygget, som kan være i nåtidens formspråk. Direkte stilkopiering bør som regel unngås.» Kaifronter, jf. reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 samt avsnitt 4 i retningslinjene. §2.1 «Kaifronten i Henningsvær består av ulike typer pela konstruksjoner og er en viktig del av det helhetlige uttrykket, spesielt i Heimsundet. Peling og ”skjørt” i fronten skal ha et funksjonelt uttrykk og en variert utforming slik at spesielt vakre steinsettinger fremdeles kan være synlige. Samtidig åpnes det for bruk av nye, bestandige materialer og skjørt slik at kaiene blir sikre og funksjonelle i forhold til de båttypene som i dag bruker dem. Retningslinjer for utforming av kai skal legges til grunn for søknad om endring og restaurering av kaiene.»

Kvalitet på grenser i planområdet	Generelt god, må evt avklares i sjø.
Behov for utbyggingsavtale	Evt VA og/eller annen teknisk infrastruktur
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Dialog med Nordland fylkeskommune som kulturminnemyndighet.
Annet	Det legges opp til dialogmøte før innsending av planforslag til førstegangsbehandling, der plankonsulent forbereder materiell i forkant. Ved behov kan det avholdes møte for å gjennomgå merknader til varsel om oppstart.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	<i>Forskrift om konsekvensutredninger.</i> Tiltaket er i tråd med overordnet plan – reguleringsplanen for Henningsvær – og faller ikke inn under forskriftens vedlegg. På bakgrunn av dette vurderes det at detaljreguleringen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.
---	--

Kart

Planfremstilling/planforslag skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard) og PDF. Om krav til innhold, utforming, format m. m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Igangsetting av regulering annonseres i Vågan avisa eller Lofotposten, brev sendes til myndigheter, grunneier og naboer 3 uker varsel
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i> 12 ukers frist Dersom planforslag i strid med overordnet plan avtales lengre saksbehandlingstid.
Offentlig ettersyn	Minst 6 uker høring
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	12 ukers frist

Endelig planvedtak i kommunestyret	
------------------------------------	--

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

* Dersom planforslag ikke er mottatt innen 2 år etter oppstartsmøte, så avholdes nytt oppstartsmøte.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes avgifts regulativ https://vagan.kommune.no/naring-skatt-og-havn/kommunale-avgifter-eiendomsgebyrer/avgiftsregulativ/
--

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler