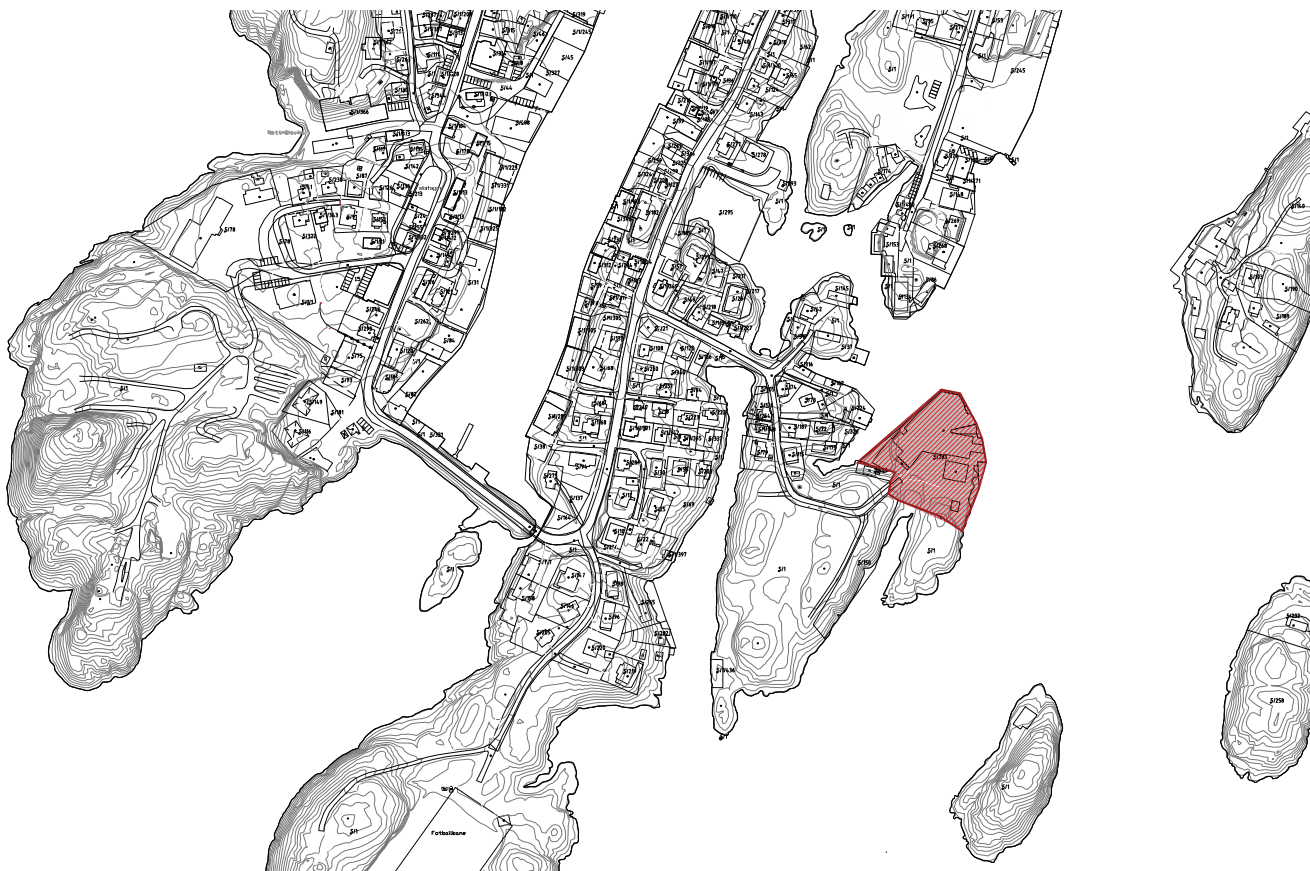




Planinitiativ for detaljregulering av Bryggmannsholmen, gbn 5/283 Henningsvær

På vegne av forslagsstiller Fredriksens Sønner AS er Reiulf Ramstad Arkitekter AS engasjert som fagkyndig for å utarbeide en detaljplan i henhold til "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven". Herved oversendes planinitiativ i samsvar med krav i §1.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av eiendommen gjennom en helhetlig plan. Det legges til rette for at planområdet kan utvikle seg som et flerfunksjonelt område innenfor reiselivs- og kulturbaserte næringer. Dette er formål som ikke kommer i konflikt med kulturminneinteresser, men som styrker vern gjennom bruk.

Planområdet er definert av plankart del 2 tilhørende gjeldende reguleringsplan (plan.id. 185) og omfatter kun én eiendom (5/283) hvor tiltak om ny og endret bebyggelse forelås. Områdets areal er oppgitt til 5 187,7 m² eller omtrent 5,2 dekar – men avgrenses mot vannkanten på flere sider og arealet er derfor usikkert.



Det vurderes forøvrig at planarbeidet vil få liten konsekvens utenfor planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I henhold til retningslinjer i reguleringsplanen for Henningsvær planlegges eksisterende bygg å istandsettes med nødvendige ombygninger, innvendig og i fasadeutforming, for nye funksjoner. I tillegg planlegges det ny bebyggelse som hensyntar stedets opprinnelige uttrykk, både i et rikt formspråk og med variert materialitet og fargebruk. Prosjektet vil således styrke vernet om stedets karakteristiske bygningmiljø.



Figur 2: Foreløpig skisse av ny og eksisterende bebyggelse.

d) Utbygningsvolum og byggehøyder

Eksisterende bebyggelse (figur 3) består av tre bygningsgrupper med mellom to og tre etasjer (4-7). I tillegg var store deler av kaifronten bebygd med sløyveskur (2) i én etasje samt et tilbygg (3) og frysehall (1) i to etasjer, som nylig er revet etter pålegg av sikkerhetsmessige årsaker.

Under opprinnelig drift kan man se av historiske foto (figur 4) at området var bebygd med ytterligere bygningsvolumer på østsiden av Bryggmannsholmen, som siden er revet.



Figur 3: Oversikt eksisterende (grå) og revet bygningsmasse (grønn). Figur 4: historisk foto (udatert) med opprinnelig bygningsmasse.

Ny bebyggelse søker å videreføre og bevare den selvgrodde karakteren i bygningsmiljøet. Nybygg vil tilpasses historiske referanser i form og plassering, men utføres i samtidens materialitet og detaljering.

Reguleringsbestemmelsene for "AFK33 Fredriksenbruket" åpner for utnyttelsesgrad på inntil 50 %BYA, og maksimal bygningshøyde for nye bygg på 4 etasjer med gesimshøyde inntil 10,6 m og mønehøyde inntil 12,6 m fra kaiplan.

Prosjektet vil foreslå ny bebyggelse som legger til grunn en lavere utnyttelsesgrad enn tillatt, med sammensatte volumer og byggehøyder som harmonerer med øvrig bygningsmiljø og anlegget historiske karakter.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstiller ønsker å etablere en reiselivs- og kulturbasert næring med eksklusive overnattings- og opplevelsesfasiliteter. Intensjonen er å utvikle et anlegg med 12-18 store soverom med en-suite bad og generøse fellesarealer, som leies ut som en helhet til en besøksguppe. Det er dermed ikke tenkt som tradisjonell hoteldrift, men et “bemannet hjem”.

Innenfor planområdet vurderes det også mer utadrettede småskala funksjoner og aktivitetshus. På festetomt sør for tiltaket ønskes det reetablert fiskehjeller som en del av opplevelsen (se figur 5).



Figur 5: Illustrasjon av forslag til fremtidig situasjon og miljømessig tilpassing til eksisterende bygningmiljø.

Prosjektet vil således aktivisere en del av Henningsvær som har vært preget av forfall i over 20 år, ved å tilrettelegge for nytt program i ny og gammel bebyggelse. Planarbeidet vil i henhold til reguleringsplanens intensjon (§1) legge til rette for at “stedet skal bevares og videreutvikles på grunnlag av de etablerte historiske og miljømessige verdier”, og videre at “det varierte bygningsmiljøet med blanding av store og små bygg bevares, slik at mangfoldet ivaretas.”

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet på Bryggmannsholmen ligger i avstand fra, men likevel i sammenheng med, annen bebyggelse og anlegg i Henningsvær. Det er utført en kulturminnefaglig vurdering av bygningsmassen på stedet, som anbefaler at de to bryggene (bygg 4 og 7 i figur 3) bevares og ombrukes til nye funksjoner, og at utvendige tiltak tilpasses stedets karakter. Det er også i samsvar med reguleringsplanen.

Det er også utført en tilstandsrapport med vurdering av fremtidig ytre påvirkning fra sjø, der særlig bygningsmassen mot øst er utsatt for bølgepåkjønning. Dagens bygningsmasse ligger på ca. kote +3,2 og bærer stedvis preg av forvitring som følge av overskylling inn på området under stormflo. Det må derfor foretas betydelige tiltak for å hindre skade på bygninger, og det legges opp til et innvendig gulvnivå på ca. kote +4.

g) Forhold til gjeldende reguleringer og retningslinjer, samt pågående planverk

Planområdet har bestemmelser fra kommuneplan for Vågan kommune (revidert 2017) og reguleringsplan for Henningsvær (2008, revidert 2014).

I kommuneplanen §1.6 er det angitt norm for parkering til næringsformål overnatting lik 0,75 oppstillingsplasser per 100 m² BRA. Det åpnes for at krav til parkering kan løses via frikjøp for inntil 80% av bebyggelsens behov. Prosjektet inneholder foreløpig areal til overnattingsformål lik ca 1600 m² BRA, som vi utløse krav om 12 parkeringsplasser.

I §1.14 settes det krav til “enkel ROS-analyse som avklarer arealets egnethet for utbygging og den høyde over havet som bebyggelsen skal ha”. Det opplyses om at “den minste høyde som kan godkjennes bør ikke være lavere enn 4 moh”. I tillegg skal overvann og håndtering av avbøtende tiltak være et tema som skal vurderes i sjønære områder.

Iht. pbl §1-8 er det i kommuneplanen §1.15 oppgitt tiltaksforbud i strandsonen. For byggeområder som hjemles i reguleringsplan, fastsettes byggegrensen i planen. I planarbeidet vil det derfor inngå å fastsette en byggegrense, ettersom hele planområdet er innenfor strandsonen. I dette arbeidet vil vi vektlegge bygningsmiljøets historiske tradisjon og selvgrodde karakter, og søke gjenskape anlegget slik det fremsto

I §1.16 fastsettes det at det “ved utarbeidelse av regulerings- eller områdeplaner skal [...] utarbeides bestemmelser som ivaretar kulturminner og bygninger i området”.



Figur 6: Utsnitt av plankart del 1 med arealformål for planområdet og tilgrensende områder.

I gjeldende reguleringsplan (se figur 6) er planområdet (felt AKF33) angitt som “Annet kombinert formål”, herunder er nevnt arealformålene fiskebruk, industri, kontor, lager, forretning, bolig, og fritidsbolig. Samtidig er det inntatt en særlig bestemmelse i underpunkt “Funksjoner” som lyder:

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.

I planbeskrivelsen fra planprosessen som ledet fram til reguleringsplanen, er betydningen av tilrettelegging for reiselivsvirksomhet i samspill med bevaring av det karakteristiske fiskeværet fremhevet. Det er dermed vår tolkning at arealformålet åpner for den type virksomhet som forslagsstiller ønsker å utvikle. Det vil dermed ikke være behov for å endre arealformål i ny plan.

Skulle kommunen likevel mene at prosjektet er i strid med arealformål, vil det være aktuelt med en dispensasjonssøknad etter pbl. §19-2 eller en forenklet reguleringsendring etter pbl. §12-14 andre ledd.

I reguleringen for AFK33 er det spesifisert maks utnyttelse på 50 %BYA. Det er også oppgitt krav til bygge høyder, sløyveskur, fasade og utearealet som er relevant. Planområdet er som nevnt tidligere medtatt i bevaringsområde som vist i plankart del 2 (se figur 1) og definert som bevaringskategori 2. Dette innebærer at tiltak skal følge bestemmelsene i §11.6 og retningslinjer for disse områdene (eget dokument).

Det bemerkes at det innenfor planområdet også er avsatt areal med formål "offentlig kjørevei". Det må avklares om delen innenfor eiendomsgrensen til g.nr/b.nr. 5/283 i realiteten er privat vei.

Planområdet tilgrenser "trafikkområde sjø og vassdrag" mot øst og "friluftsområde i sjø" mot nord/vest. Det er ikke definert noe havneområde i tilknytning til planområdet, så det er uklart om og hvordan man kan søke om etablering av flytekaier, gjestehavn og andre tiltak. Fiskebruket på Bryggmannsholmen er et tidstypisk fiskebruk fra 1950/60-tallet, som under drift hadde kaier rundt store deler av anlegget. I tillegg til trekaierne rundt sløyskurene, som nå er revet pga dårlig stand, er det mot øst bygd opp tørrmurte steinkaier fundamentert direkte på fjellet. Det er tegn til at det kan ha vært en trekai utenfor denne også, basert på eiendomsgrensen og historiske foto (se figur 4). Det bør i planarbeidet undersøkes hvordan tidligere kaier kan reetableres og hvor det kan etableres flytebrygger og gjestehavn.

Mot sør tilgrenser planområdet til arealformålet "friluftsområde (på land)" for eiendommen med g.nr./b. nr 5/405, som tidligere nevnt er festetomt for tørking av fisk. Her er også nevnt i §11-2 at "vika på Bryggemannsholmen er en naturlig badeplass". Tilkomst til disse områdene må sikres i planarbeidet.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ettersom det kun er én eiendom innenfor planområdet, er det begrenset med vesentlige interesser som berøres innenfor planens avgrensning. Det må likevel hensyntas at tilgrensende rorbu (5/284) mot sør har tinglyste heftelser på forslagsstillerens eiendom (5/283) vedrørende bl.a. adkomstrett, eksisterende kai/terrasse og nedgravd septiktank innenfor planområdet.

Fra tidligere mottatte nabomerknader oppfatter vi at det er en generell positiv holdning til utvikling av Bryggmannsholmen, som i dag står til forfall. Det er likevel kommet bemerkninger, blant annet fra Henningsvær innbyggerforening, på om tiltaket vil medføre så stor trafikkøkning at det vil ha en innvirkning på kapasiteten langs Saltværingsveien. Dette kan utredes nærmere i planarbeidet, men vi ønsker å presisere at det ikke legges opp til tradisjonell hoteldrift med korte opphold eller dagsbesøk. Vi bemerker også at veien nylig, i forbindelse med utvikling av nærliggende boligfelt på Saltværingsholmen (plan.id. 205), er blitt opparbeidet.

Foruten det nevnt over, samt kulturmiljøhensyn nevnt tidligere, er det så langt forslagsstiller kjenner til, ikke andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

i) Samfunnssikkerhet

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vil utarbeides som del av planarbeidet. Stormflo og bølgepåkjenning blir viktige temaer, samt bevaring av kulturmiljø. Det er ingen registrerte naturverdier ved eiendommen iht Miljødirektoratets Naturbase-kart, men det er flere registreringer av fuglearter i området (Saltværingsholmen), herunder grønnfink med "sårbar" status.

j) Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planoppstart bør varsles relevante offentlige organer som: ulike kommunale etater i Vågan kommune, Nordland fylkeskommune, Statsforvalteren i Nordland og Sametinget. I tillegg kan det være relevant med fagmyndigheter med innsigelseskompetanse som Kystverket og Riksantikvaren.

Nabo- og gjenboereiendommer til planområdet, samt Henningsvær Innbyggerforening, skal også varsles.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte parter

Forslagsstiller vil tilrettelegge for medvirkning i planarbeidet slik at alle som blir berørt får mulighet til å uttale seg. I hovedsak utføres dette gjennom bestemmelsene i plan- og bygningsloven, som beskrevet under.

Varsel og kunngjøring av planoppstart gir berørte anledning til å gi innspill i starten av planarbeidet. Innspillene gjennomgås og besvares av forslagsstiller, eventuelt opprettes dialog for å identifisere gode løsninger. Deretter utarbeides planforslaget av forslagsstillers fagkyndige, og det sendes inn til behandling i kommunen.

Ved vedtak om offentlig ettersyn sendes planforslaget ut på høring, samt blir kunngjort i lokal avis og nettside. Dette gir ny anledning til å gi innspill og merknader, som blir gjennomgått av kommunens fagavdeling og forslagsstillers plankonsulent. Eventuelt revidert planforslag framlegges til sluttbehandling i kommunestyret.

Dersom forslaget blir vedtatt, blir direkte berørte underrettet særskilt ved brev og det gis opplysninger om klageadgangen og frist for klage. Vedtaket blir også kunngjort i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjort tilgjengelig på kommunens nettsteder.

l) Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (2017) §8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I og II konsekvensutredes, sistnevnte hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Av listene er det ingen tiltak som samsvarer med planlagt bebyggelse for planområdet.

Vår vurdering er at det ikke er krav om konsekvensutredning siden vi anser at formålet med planen er i tråd med gjeldende kommuneplan og reguleringsplan for Henningsvær.