

Fredriksens Sønner AS

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR BRYGGMANNSHOLMEN PLAN NR. 324

Dato: 08.12.2025



VÅGAN KOMMUNE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. SAMMENDRAG
2. NØKKELOPPLYSNINGER
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET
4. PLANPROSESSEN
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)
7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET
10. UTTALELSER OG MERKNADER
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

1. SAMMENDRAG

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av Bryggmannsholmen gjennom en helhetlig plan. Forslagsstiller ønsker å etablere et hotell med 20-22 rom i eksisterende og ny bebyggelse, som istandsetter og ivaretar stedets karakteristiske bygningsmiljø. På friluftsområde i sør er det åpent for allmennheten, og det legges til rette for at gangstier kan etableres gjennom landskapet. Vegetasjon og utearealer skal ivaretas og vedlikeholdes gjennom regelmessig skjøtsel

Samlet vil planforslaget videreføre det karakteristiske selvgrodde uttrykket med variert material- og fargebruk. 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.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Saltvæningsveien 43/49
Gårdsnr./bruksnr.	5/283, samt tilliggende eiendommer 5/284, 5/405 og del av 5/1
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommunedelplan)	Nordre del: Annet kombinert formål (fiskebruk/industri/kontor/lager/forretning/bolig/fritidsbolig), bevaring kategori 2 Søndre del: Friluftsområde (på land)
Forslagsstiller	Fredriksens Sønner AS
Grunneiere	Fredriksens Sønner AS (5/283), Elisabeth Fredriksen (5/284), Vågan kommune (5/405, 5/1)
Plankonsulent	Reiulf Ramstad Arkitekter AS
Nytt hovedformål	Nordre del: Næringsbebyggelse – hotell/overnatting, i kombinasjon med parkering, renovasjon og energianlegg. Søndre del: LNFR – Friluftsmål.
Planområdes areal i daa	9,2 daa
Antall nye boenheter/nytt næringsareal (T-BRA)	2 300 m2 T-BRA nytt næringsareal i eksisterende og ny bebyggelse

Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Kulturminnevern, trafikk, stormflo og havnivåstigning
Foreligger det varsel om innsigelse (ja/nei)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (ja/nei)	Nei

Kunngjøring oppstart (dato)	17.08.2022
Fullstendig planforslag mottatt (dato)	
Informasjonsmøte avholdt (ja/nei, dato)	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

I reguleringsplan for Henningsvær (2008) er det iht §3.1 stilt krav til detaljplan for g.nr./b.nr 5/283 ("Fredriksenbruket" på Bryggmannsholmen) før byggesøknad kan godkjennes. Detaljplanen skal utarbeides med "detaljerte bestemmelser om byggehøyder og plassering av bygg som er i tråd med retningslinjene".

Forslagsstiller ønsker å 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 den gjeldende 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."

Intensjon med planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av Bryggmannsholmen gjennom en helhetlig plan. Planarbeidet skal legges til rette for at hovedeiendommen (5/283) kan utvikles til reiselivs- og kulturbaserte næringer. Det planlegges for 20-22 overnattingsrom, i et anlegg for overnattings- og opplevelsesfasiliteter.

Planområdet tilrettelegger for etablering av et helhetlig hotellanlegg med tilhørende funksjoner som parkering, renovasjon og energiforsyning. Anlegget skal utformes slik at det styrker områdets identitet som reiselivs- og kulturarena. Utformingen skal samtidig ivareta hensyn til vern, landskap og eksisterende bygningsmiljø.

Forslagsstiller ønsker å istandsette eksisterende bygg med nødvendige ombygninger 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 dermed styrke vernet om stedets karakteristiske bygningsmiljø.

4. PLANPROSESSEN

Som følge av omfattende forfall og risiko for personskade, fikk selskapet Fredriksens Sønner AS med ny eier forhåndsvarsel om pålegg fra kommune og havnevesen angående sikring av bygningsmassene ved Fredriksenbruket. Det ble utarbeidet en tilstandsrapport samt uttalelse

fra Statsforvalteren, og søkt om tillatelse til riving av sløyeskur med dispensasjon fra bevaringsformål i reguleringsplan i søknad innsendt 05.11.2020. Søknaden ble innvilget 04.12.2020.

Med utgangspunkt i et ønske om å komme raskest mulig i gang for å forhindre ytterligere forfall, ble det undersøkt om tomten kunne utvikles innenfor overordnede føringer i reguleringsplan for Henningsvær – uten egen detaljregulering. Søknad om rammetillatelse med dispensasjonssøknad for plankrav ble fremmet 01.07.2021, med supplerende informasjon innsendt 04.02.2022. Søknaden om dispensasjon fra plankrav ble avslått 15.03.2022 med vedtak i hovedutvalg for miljø, plan og næring.

Planinitiativ for detaljregulering av Bryggmannsholmen ble innsendt 07.04.2022 og det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 23.06.2022. Varsel om oppstart plansak ble sendt berørte parter 15.08.2022 og kunngjort i Våganavisa 17.08.2022.

Etter innspill fra høringer er det gjennomført omfattende dialogmøter og befaringer med Nordland Fylkeskommune i løpet av 2023 og 2024. Planforslaget er revidert etter innspillene og fylkeskommunen ser positivt på videre prosess.

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (KU). I samråd med planmyndigheten i Vågan kommune er det konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for å kreve konsekvensutredning. Bakgrunn for konklusjonen er at planforslaget anses å være i tråd med intensjonen med gjeldende reguleringsplan, og anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Fylkes(del)plan

Gjeldende fylkesplan for Nordland inneholder klare mål for arealpolitikk i Nordland. Dette inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, og klima og klimatilpasning. Disse retningslinjene legges til grunn i planarbeidet.

Eiendommen til det opprinnelige fiskebruket omfattes også av Riksantikvarens fredning av kulturmiljøet i Henningsvær (2022) etter Kulturminneloven §20. Bakgrunnen for fredningen er den betydningen Henningsvær har for Lofotfiske, kyst- og fiskerihistorien, med hensikt at Henningsvær bevares som et av landets historisk viktigste fiskevær.

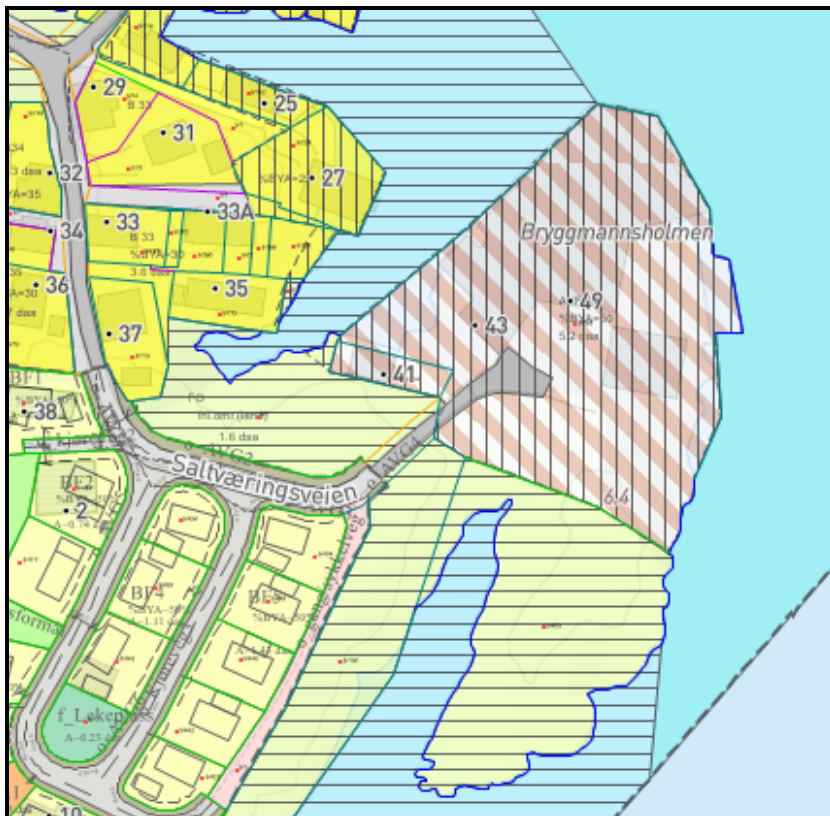
Fredningsbestemmelsene og medfølgende forvaltningsplan angir hva som er fredet, hvilke verneverdier som er viktige for kulturmiljøet og hvordan man kan planlegge ulike tiltak i samråd med kommunen og fylkeskommunen.

Kommune(del)plan

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.

Reguleringsplan(er)

Reguleringsplan Henningsvær, planID 185, vedtatt i 2008 (mindre endring vedtatt i 2014 mht bestemmelse for kaifronter).



Utsnitt av reguleringsplan for Henningsvær (2008)

Den nordlige delen av Bryggmannsholmen 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 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.»

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.»

Reguleringsbestemmelse § 11.6 Bevaring av bygninger og anlegg, har følgende underpunkter for kategori 2:

- 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.

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 sløyveskur at «på areal med sløyveskur i (1 etasje), skal eksisterende byggehøyde ikke fravikes. I spesielle tilfelle kan det gis tillatelse til heving av takhøyde for tilpasning til ny virksomhet.»

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.»

Bebyggelsesplan(er)

Ikke relevant.

Eventuelle temaplaner

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Henningsvær, ble det utført en stedsanalyse (2007) med ulike temakart: bebyggelsesstruktur, typologi, utfyllinger, tilgjengelighet, romdannelser og områdetyper.

Rikspolitiske retningslinjer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999
- Universell utforming, i teknisk forskrift
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025
- Statlige planretningslinjer for klima- og energi, 2024
- 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 2024-2028
- Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Beliggenhet

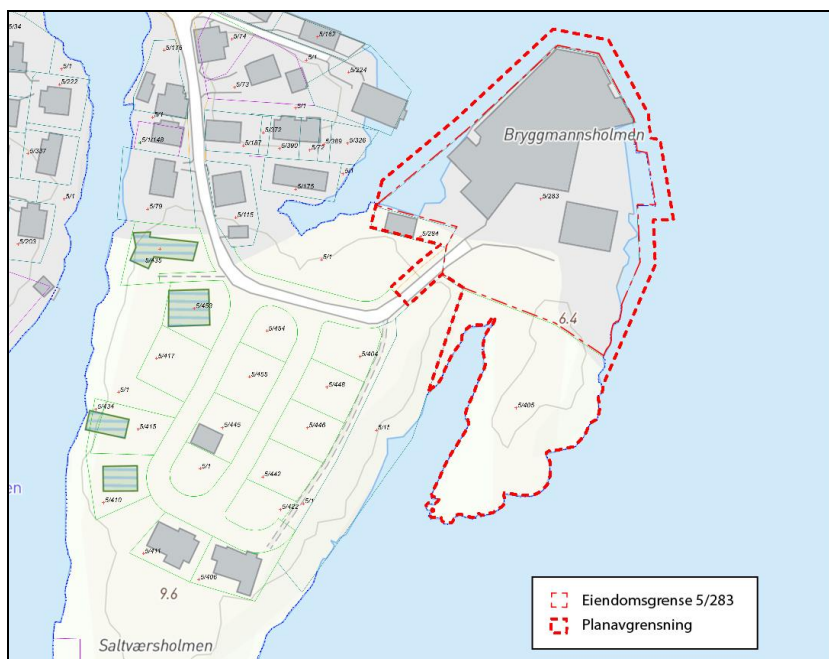
Det historiske Fredriksenbruket er plassert på Bryggmannsholmen i enden av Saltværingsveien. Holmen ligger på Hellandsøya i østre del av Henningsvær, ut mot øyene i Langsundet.



Dronefoto av Fredriksenbruket på Bryggmannsholmen med Festvågtind i bakgrunnen.

Avgrensning

I tillegg til eiendommen (5/283) omfattet av plankravet i reguleringsplanen, er det medtatt tilliggende eiendommer (5/284, 5/405, del av 5/1) som anses nødvendige for en helhetlig detaljregulering av området. Planområdet omfatter derfor både selve Fredriksenbruket i nord med en tilliggende fritidseiendom, sammen regulert til kombinerte formål, og et friluftsområde med offentlig tilgjengelighet i sør.



Tilstøtende arealer bruk/status

På øvrige deler av Saltværingsholmen er det regulert som byggeområde for boliger. Den sørlige delen er detaljregulert i 2014 med nye tomter som er under utbygging for øyeblikket. Rundt sundet som Bryggmannsholmen stikker ut i, ligger et karakteristisk rorvær med brygger og rorbuer i spesialområde for bevaring. På sørspissen av Banhammaren, overfor vågen fra Bryggmannsholmen, er bebyggelsen regulert og benyttet til hotell.



Dronefoto av Fredriksenbruket med omkringliggende bebyggelse, tatt i juni 2021 før riving av sløyeskurene.

Eksisterende bebyggelse

Fiskebruket «Fredriksens sønner», oppført 1950-60, fylte opprinnelig hele odden med et tett bygningskompleks ytterst på Bryggmannsholmen. To tre-etasjers brygger med saltak dominerer anlegget, mens øvrige bygg er lave og hovedsakelig med slake pulttak. Til forskjell fra Heimsundet hvor Kaiveien passerer eiendommene på sjøsiden, mangler det kai rundt deler av anlegget – beskrevet som et karakteristisk trekk for fiskebruket. Sløyeskurene, et eldre fryseri og en kontorfløy, som har vært delvis fundamentert på land og delvis på pæler i sjø, er blitt vurdert i så dårlig forfatning at riving ble tillatt og gjennomført i 2022.

Det er også tydelig fra gjenværende fundamenter og tørrmurte steinkaier at det tidligere har vært ytterligere bebyggelse på østsiden av eiendommen, som har blitt sanert tidligere.

På friområdet i sør er det ingen bebyggelse. Fredriksenbruket benyttet tidligere søndre del av Saltværingsholmen til tørking av fisk på flathjeller. Da området ble detaljregulert til boligområde, ble det inngått en festeavtale for tørking av fisk på den sørlige delen av planområdet ved å «makebytte» festetomt. Av historiske foto kan man se den er benyttet til tørking tidligere også.



Historisk foto (udatert) med opprinnelig bygningsmasse.

Topografi/landskapstrekk

De nordlige delene av Bryggmannsholmen er oppbygget til et flatt nivå på ca. kote 3,2 der bygningsmassen sto delvis på pæler ut i havet og skjulte den opprinnelige strandlinjen. Friområdet ligger på en holme i sør med maks kote ca. +6,3 med synlige bergoverflater og noe vegetasjon.

Området utgjør en østlig halvøy av Henningsvær ut mot Langsundet, der bygningsmassen former et tydelig landemerke fra vannet – og til og med fra nærliggende utsiktspunkt som Festvågtind.

Klima

Det er generelt mye vind i Henningsvær. Byggeområdet ligger relativt godt skjult fra åpen sjø, men kan være utsatt for sterk vind fra sørvest. Bygningsmassen mot øst er mest utsatt for bølgepåvirkning fra sjø, særlig ved havbølger / dønninger. Det er lite snø i Henningsvær.

Området har gode solforhold i sektoren øst-syd-vest. Fjellene i nord-øst gir skyggevirksomhet ved dagry/midnattssol.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Friområdet i sør har noe vegetasjon av bjørk, selje og rogn i tette kratt. Det er ingen registrerte naturverdier innenfor området iht Miljødirektoratets Naturbase-kart, men det er flere registreringer av ulike fuglearter i området (Saltværingsholmen), herunder grønnfink med «sårbar» status og teist med «nær truet» status.

Hele området ligger i strandsonen og det er medtatt en 5 m randsone i sjøen i planområdet. Det er registrert verdifulle skjellsandområder som marin naturtype ca. 40 m øst for Bryggmannsholmen.

Grønne interesser

Friluftsområdet i sør er en viktig grønnstruktur som nærturområde for allmennheten, og det er registrert som turområde i barnetråkkregistreringen til kommunen.

I detaljregulering for Saltværingsholmen (planID 205) er det avsatt areal til lekeplass, under 100 m fra planområdet.

Veg og trafikkforhold

Adkomst til området er fra Saltværingsveien, som er offentlig vei. I forbindelse med detaljregulering av Saltværingsholmen (planID 205) er det forutsatt at veien opparbeides med 5,0m kjørefelt og 1,5m plass for grøft / snø opplag hver side. Det skal anlegges fartsdempende tiltak, f.eks. fartshumper, iht. planbeskrivelsen.

Det er utført kapasitetsvurderinger av nåværende adkomstvei, se vedlagte trafikkutredning (2024). Innenfor planområdet er det i dag en asfaltert plass som benyttes for parkering til Fredriksenbruket.

Støy

Det er ingen større støykilder bortsett fra båttrafikk i sundet utenfor.

Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Lokalbuss går fra Saltværsholmen kryss – ca. 300 m fra planområdet. Regionbuss kan tas fra Henningsvær parkering på Heimøya – ca. 1,4 km fra planområdet.

Vann og avløp

Det ligger ledninger for vann og avløp i Saltværingsveien. Vannledning er knyttet til eksisterende bebyggelse over sundet, men ikke avløpsledning. Eksisterende avløpshåndtering er uavklart.

Ved utbygging av nye boliger på Saltværingsholmen er det blitt tilknyttet eksisterende vannledning i veien og etablert et nytt avløpsnett med rensing og utløp i sjøen mot sørvest.

Avfall

Planområdet omfattes av kommunal renovasjon.

Energi

Nåværende strømforsyning er etablert til planområdet med luftlinjer over sundet fra Lysevoldbrygga. Ved utbygging av Saltværingsholmen er det etablert nedgravde føringsveier langs Saltværingsveien.

Privat og offentlig servicetilbud

Planområdet ligger i kort avstand fra sentrum av Henningsvær – en reiselivsdestinasjon som innehar et rikt privat servicetilbud og nødvendige offentlige funksjoner.

Nærmeste dagligvareforretning ligger ca 900 m unna, på Heimøya. Det er 31 km til nærmeste flyplass, Svolvær lufthavn på Helle.

Risiko og sårbarhet, eksisterende situasjon

Faremoment	Ja/nei	Kommentar
Grunnforhold og risiko for skred	Nei	Byggegrunn på berg. Ingen risiko for skred.
Flomutsatt	Nei	Ikke relevant (gjelder nedbør / elveflom)
Kvikkleire	Nei	Ikke påvist kvikkleire. Synlig berg.
Tidevann / stormflo	Ja	Eksisterende bygningsmasse er utsatt for påvirkning fra sjø. Se eget notat om ytre påvirkning.

Luft- eller grunnforurensning	Nei	Ingen kjente.
Radon	Nei	Lite forekomst i kommunen.
Kraftledninger gjennom/nær området	Nei	Ikke innenfor planområdet.
Nær lagringsplass for farlige stoffer / farlig avfall	Nei	Ingen kjente.
Eksplisjonsfare	Nei	Ingen særskilt fare.
Skipstrafikk / kaianlegg, flyplass	Ja/nei	Noe skipstrafikk forbi planområdet, men ikke ansett å utgjøre en risiko iht. høringssvar. Ikke flyplass i nærområdet.

Telefoni og fiberoptikk

Det gamle kobbernettet utfases innen 2022, men det er tilrettelagt for radio- og fiberbredbånd til Henningsvær. Det er ikke undersøkt om planområdet kan tilknyttes dette.

Privatrettlige bindinger

Innenfor planområdet har fritidseiendom (5/284) tinglyste heftelser på forslagsstillers eiendom (5/283) vedrørende bl.a. adkomstrett, eksisterende kai/terrasse og en nedgravd septiktank.

På friluftsområdet mot sør (5/405) er det festeavtale for tørking av fisk.

7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredninger

Ikke aktuelt.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Innledning

Formålet med planen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av Bryggmannsholmen innen reiselivs- og kulturbaserte næringer, herunder hotellanlegg.

I tillegg til Fredriksenbruket, omfatter planområdet også friarealer på den sørlige odden, en eksisterende fritidsbolig, adkomstvei og sjø.

Planforslaget vil tilrettelegge for en istandsetting og sikring av det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Bryggmannsholmen – både ved tilpasning av eksisterende bygningsmasse til ny funksjon og ved oppførelse av ny, underordnet bebyggelse som hensyntar stedets opprinnelige uttrykk med et rikt formspråk og variert materialitet.

Plangrepet tilbakefører det opprinnelige fotavtrykket av fiskebrukets sløyveskur i utstrekningen av den foreslåtte kaikanten. Innenfor dette reetableres to tidligere bygningsvolumer som ble revet i 2022 som følge av byggeteknisk tilstand, samt volumet av et eldre bryggehus som er blitt revet på et tidligere tidspunkt. I tillegg planlegges det nye, mindre volumer utformet som frittstående eller sammensatte sjøhus/naust, samt et tilbaketrukket tilbygg i én etasje med flatt tak og «transparent» utforming som knytter samme hovedbyggene til ett hotellanlegg.

Samlet vil planforslaget videreføre det karakteristiske selvgrodde uttrykket med variert material- og fargebruk. 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.

I henhold til intensjonen (§1) i overordnet reguleringsplan for Henningsvær (2008) vil planforslaget 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.”



Perspektiv illustrasjon av ny og eksisterende bebyggelse på Bryggmannsholmen.

Reguleringsformål

Områder er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg – 3,86 daa, herav:**
 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) – 3,86 daa
 - Fritidsbebyggelse (1120) – 0,12 daa
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587) – 0,29 daa
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – 1,16 daa, herav:**
 - Kjøreveg (2011) – 0,29 daa
 - Gangveg/gangareal (2016) – 0,16 daa
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019) – 0,12 daa
 - Parkering (2080) – 0,19 daa
- **Landbruks-, natur- og friluftsmål – 3,23 daa, herav:**
 - Friluftsmål (5130) – 3,23 daa
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – 0,96 daa, herav:**
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (6720) – 0,96 daa

Samlet utgjør planområdet ca 9,22 daa. Arealene er avrundet til nærmeste 0,01 daa.

Byggeformål

Innenfor felt BAA med angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) tillates hotell/overnatting (1320) i kombinasjon med bevertning (1330), forretning (1150) og annen næring (1390). Det tillates også parkering (2080), renovasjon (1160) og energianlegg (1510) innenfor bestemmelsesområde #1.

I samspill med hotellvirksomheten tillates småskala næringsvirksomhet med opplevelsbasert virksomhet, produksjon og servering av alkoholholdige drikkevarer, samt detaljsalg av egenproduserte varer.

Innenfor det kombinerte formålet tillates også oppføring av servicehus/resepsjon, mindre forsamlingslokale/møterom, kaier, svømmebasseng, felles gårdsplasser, interne veier og stier, varelevering, utomhusanlegg med f.eks. utemøbler, grill, etc.

Innenfor felt FB tillates fritidsbebyggelse (1120) med maks én enhet. Feltet er bebygd med eksisterende rorbu.

Innenfor felt SMB tillates småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587) som flytebrygge med båtplasser for hotellgjester, tilrettelegging for sjøsetting av kajakk, osv.

Grad av utnyttning og byggehøyder

I overordnet reguleringsplan for Henningsvær (2008) er det angitt utnyttelsesgrad på inntil 50 %-BYA for felt «AFK33 Fredriksenbruket». Dette feltet omfatter de to eiendommene 5/283 og 5/284, som i planforslaget inkluderer arealformål avsatt til friluftsfomål på land og i sjø uten bebyggelse. Det maksimale bebygd areal er derfor fordelt på byggefeltene i planforslaget iht følgende grad av utnyttelse:

- Felt BAA: 60 %-BYA
- Felt FB: 50 %-BYA
- Parkering i P1 og bestemmelsesområde #1 som del av felt BAA er medtatt med 100 %-BYA utnyttelse.
- Friluftsfomål, kjørevei og gangvei innenfor felt AFK33 er medtatt med 0 %-BYA.

Samlet utgjør dette inntil 50 %-BYA utnyttelse av felt AFK33 i overordnet reguleringsplan.

Eksisterende bygningsmasse i felt BAA består av tre bygg som skal bevares og istandsettes; to tre-etasjers brygger med byggehøyde på ca 11,5 m og ett lager/fryseri på ca 6,5 m til møne. Disse står på et utjevnet nivå ca kt. +3,0 som må heves til minst kt. +3,5 på grunn av bølgepågang, og det forutsettes at høyde til gesims og møne kan heves tilsvarende for å opprettholde byggenes proporsjoner og brukbarhet. Byggehøyde måles ut ifra ferdig planert terreng.

Innenfor felt BAA skal det videre etableres nybygg og tilbygg med tilsvarende plassering og utforming som tidligere dokumenterte bygg som har blitt revet. Disse planlegges som to-etasjers brygger med saltak og byggehøyder på henholdsvis ca. 8,2 m, 8,5m og 10 m til møne.

Andre nybygg skal oppføres som én til halvannen etasjers frittstående eller sammensatte bygg med saltak, med unntak av et tilbaketrukket tilbygg i én etasje med flatt tak og «transparent» utforming som knytter samme hovedbyggene til ett hotellanlegg. Byggehøyde er inntil 6 meter.

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det et overbygg til kommunaltekniske anlegg med saltak, maks mønehøyde 4,5 meter og maks gesimshøyde 3,5 meter.

Innenfor felt FB skal rorbu ha saltak med maks mønehøyde kt. +8 og gesims kt. +6.



Situasjonsplan med ny og eksisterende bygningsmasse.

Utforming og estetikk

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 stedets egenart, slik at en oppnår en heldig helhetsvirkning med den nye bebyggelsen, som kan være i nåtidens formspråk. Direkte stilkopiering bør som regel unngås.

Nye sjøhus langs kai skal ha saltak. Det skal være variasjon i mønehøyde og -retning. Bebyggelsen skal bestå av sammensatte volumer og variert materialpreg for et selvgrodd uttrykk. Materialer skal ha utgangspunkt i den beste norske tradisjon og kvalitet tilpasset stedets typologi.

Fargebruk skal variere, med stedstilpassede farger og materialer. Taktekking skal være av

Architectural elevation drawing of a row of houses. The drawing shows a series of buildings with varying roof heights and colors (light green, yellow, grey, and red). Labels indicate different roof levels: 20. etage, 21. etage, 22. etage, 23. etage, 24. etage, 25. etage, 26. etage, 27. etage, 28. etage, 29. etage, 30. etage, 31. etage, 32. etage, 33. etage, 34. etage, 35. etage, 36. etage, 37. etage, 38. etage, 39. etage, 40. etage, 41. etage, 42. etage, 43. etage, 44. etage, 45. etage, 46. etage, 47. etage, 48. etage, 49. etage, 50. etage, 51. etage, 52. etage, 53. etage, 54. etage, 55. etage, 56. etage, 57. etage, 58. etage, 59. etage, 60. etage, 61. etage, 62. etage, 63. etage, 64. etage, 65. etage, 66. etage, 67. etage, 68. etage, 69. etage, 70. etage, 71. etage, 72. etage, 73. etage, 74. etage, 75. etage, 76. etage, 77. etage, 78. etage, 79. etage, 80. etage, 81. etage, 82. etage, 83. etage, 84. etage, 85. etage, 86. etage, 87. etage, 88. etage, 89. etage, 90. etage, 91. etage, 92. etage, 93. etage, 94. etage, 95. etage, 96. etage, 97. etage, 98. etage, 99. etage, 100. etage. A scale bar at the bottom indicates 0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100 meters.

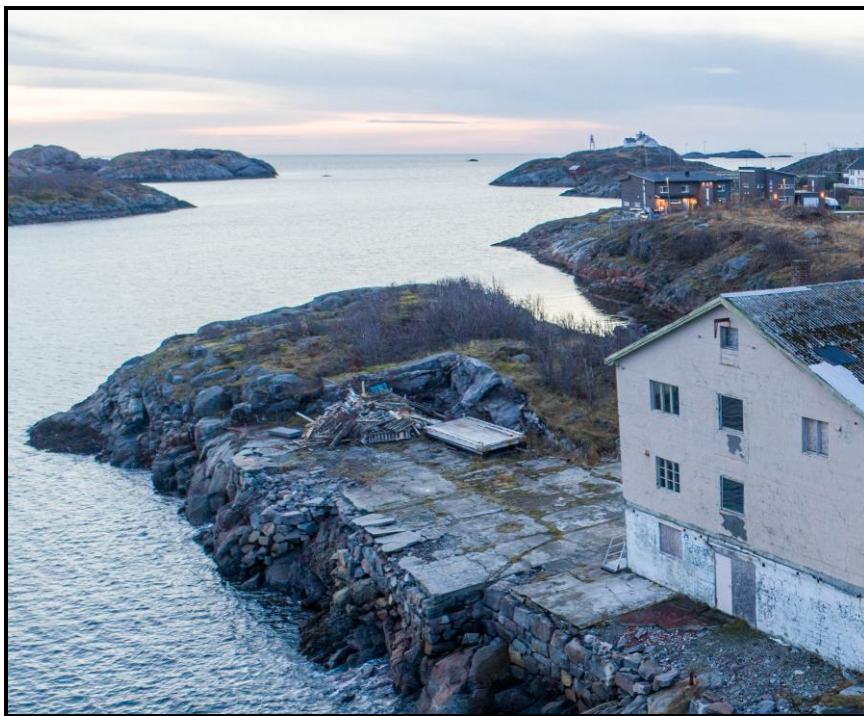
[illegible]

Topografi/landskapstrekk

Store deler av feltene til bygg og anlegg på den nordlige holmen av planområdet er oppfylt og opparbeidet flatt med betongplate for tidligere anleggsområde til fiskebruk. Inntil 2022 sto deler av bebyggelsen på pelede trekaier i vannet mot nord og vest, som over lang tid har vært preget av forfall og måtte rives. Planforslaget legger opp til å reetablere utstrekningen av bebyggelsen med nye pelede konstruksjoner i sjø.

Som følge av havnivåstigning og bølgepågang må det påregnes at byggefeltene må opparbeides med masser for å heve det innvendige gulvnivået til et forsvarlig nivå.

På holmen mot sør for Fredriksenbruket er terrenget i stor grad uberørt og naturlig vegetasjon kan observeres. På eiendomsgrensen mot det tidligere fiskebruket er det gjort en fjellskjæring som danner et sår i landskapet. I planforslaget foreslås dette utjevnet ved å flytte masser som gir rom for parkeringen i bestemmelsesområde #1 i felt BAA.



Dronefoto av eksisterende fjellskjæring i landskapet i holmen mot sør.

Klima

Bryggmannsholmen er utsatt for vind fra alle retninger. Plangrepet legger opp til å danne flere gårdsrom og skjermede soner rundt bebyggelsen, som kan gi gunstige uteoppholdsarealer ved ulike vindretninger og tidspunkt på døgnet.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Det er ingen eksisterende vegetasjon i byggefeltene på den nordlige delen av Saltværingsholmen. Det åpnes for etablering av stedegen vegetasjon i plantekasser innenfor felt BAA.

Planforslaget sikrer offentlig adkomst og bruk av friluftsområdet i felt FL1, på den sørlige delen av Saltværingsholmen.

Grønne interesser / grov uteromsplan

Offentlige friområder for friluftsliv er opprettholdt fra overordnet reguleringsplan for Henningsvær (2008) for den sørlige delen av Bryggmannsholmen.

Som tidligere fiskebruk har det ikke opprinnelig vært offentlig adkomst til den nordlige delen av Bryggmannsholmen, som tradisjonelt har vært bebygget med sløyeskur og utilgjengelig for offentligheten. I planforslaget er det foreslått en to-delt løsning der deler av eiendommen innehar mer utadvendte funksjoner, mens andre deler er avskjermet for hotellets gjester.

Felt GG tilrettelegger for allmenn tilgjengelighet langs den vestre kaifronten av bebyggelsen som vil kunne komplementeres med utadvendte, småskala bevertning- og næringsfunksjoner – samt tilknytting til vannet med flytebrygge i felt SMB.

Øvrige deler av kaianlegget og uteoppholdsarealer i felt BAA forutsettes til bruk av hotellets gjester og tillates avsperrert med bygningsmasse, skilting, gjerder, porter eller lignende. Avsperringen skal utgjøre en integrert del av arkitekturen.

Alle uteoppholdsarealene i felt BAA skal tilfredsstille universell utforming iht TEK.

Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Anlegget på Bryggmannsholmen er omtalt som «et karakteristisk fiskebruk fra vår nyere historie» i oversikt over regionalt viktige kulturminner fra Nordland Fylkeskommune. De gjenværende bygningene er kulturminner som sammen med kulturmiljøet i Henningsvær er fredet etter kulturminneloven.

I den gjenværende bebyggelsen er det hovedsakelig bygningenes plassering, volum og materialbruk som gir et innblikk i anleggets tidligere aktivitet. Se egen kulturminnefaglig vurdering i vedlegget fra Kulturminnehjelp (2021).

Planforslaget tilrettelegger for at det kan utvikles ny næringsvirksomhet med grunnlag i etablerte miljø- og kulturhistoriske verdier. Hovedpreget av det historiske anlegget med noen større brygger med saltak som rager over flere lavere volumer med slake tak, foreslås reetablert og tilpasset til ny bruk som hotell.

Det opparbeidede plataået er avgrenset mot sjøen av støpte fundamenter i kaifronten mot vest og nord, mens det i øst er bygd opp med grove tørrsteinsmurer. Det foreslås åpen pelet kai mot øst for å bevare synligheten av de spesielt vakre steinsettingene, samt å la havdønninger passere uhindret.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes de regionale kulturminnemyndighetene og Sametinget slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

Veg og trafikkforhold

Planforslaget omfatter arealformål for gjenværende del av Saltværingsveien, frem til detaljregulering for Saltværingsholmen (planID 205). Det forutsettes at veien skal opparbeides med 4-5 m kjørefelt og 1,5 m plass for grøft/snøopplag på hver side.

Det er mulighet for bortkjøring av snø til sjøen.

Parkeringsplass for hotellanlegget anlegges på egen eiendom innenfor bestemmelsesområde #1 i felt BAA, samt i felles felt P1 med fritidseiendommen.

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 utløser krav om 17 parkeringsplasser. Minimum 5 % av p-plassene skal være HC parkeringsplasser.

Støy

For bolig- og fritidsbebyggelse og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Planforslaget har ingen innvirkning på behov for ny kollektivtransport. Nærmeste busstopp er innen kort rekkevidde til fots.

Vann og avløp

Vanntilførsel er anlagt i Saltværingsveien og antas tilfredsstillende for videreføring til Bryggmannsholmen.

Avløp må anlegges som privat anlegg og skal opparbeidet iht gjeldende norm.

Avfall

Avfallshåndtering plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i felt BAA.

Energi

Transformator/nettanlegg plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i felt BAA.

Risiko og sårbarhet

Området er utsatt for stormflo, ekstremvær og bølger. Ved utbyggingstiltak må tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger dokumenteres. Det vises til egen rapport om ytre påvirkning og ROS-analyse (vedlegg).

Det skal foreligge fagkyndig vurdering av havnivåstigning og bølgepågang ved rammesøknad. Det skal vurderes om tiltaket og naboeiendommer er sikret mot stormflo i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift kapittel 7. Det skal gis

anbefaling for:

- Topp fylling og lavest gulvnivå
- Utforming av fyllingsfront/-fot
- Utforming av kai
- Konsekvenser for nabogrunn
- Ev sikringstiltak for tiltak innenfor planområdet og nabogrunn

Rekkefølgebestemmelser

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- Atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- Gangsti/kaipromenade GG er ferdig opparbeidet, så langt det er nødvendig for å sikre tilgjengeligheten til området.
- Nødvendig parkeringsplasser er ferdig opparbeidet.
- Løsninger for vann- og avløp er opparbeidet.
- Løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet.
- Ev nødvendige sikringstiltak mot stormflo er gjennomført. Fagkyndig vurdering som oppfyller krav iht plan og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift kapittel 7, skal legges til grunn.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før

- Det skal foreligge fagkyndig vurdering av havnivåstigning og bølgepågang. Det skal vurderes om tiltaket er sikret mot naturfare i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift kapittel 7.
- Riggplan skal utarbeides av tiltakshaver og godkjennes av kommunen.
- Plan for overvannshåndtering foreligger.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og vedtak

Henningsvær inngår verken i kommuneplanens arealdel for Vågan av 2017 eller overordnet kommunedelplan.

Vedtak om fredning av kulturmiljøet i Henningsvær (2022) innebærer at fredningsbestemmelsene gjelder side om side med bestemmelsene og retningslinjene i reguleringsplanene. Dersom det oppstår konflikt mellom de to regelsettene vil det alltid være den strengeste bestemmelsen som gjelder.

Vanligvis kreves det tillatelse og/eller dispensasjon fra både kulturminneloven og plan- og bygningsloven for tiltak innenfor kulturmiljøet. Det er viktig at dispensasjon fra forskriftens bestemmelser foreligger før en byggesøknad etter plan- og bygningsloven ferdigbehandles.

Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget er i samsvar med og bygger på overordnede føringer i reguleringsplan for Henningsvær (2008), herunder gjelder krav om detaljplan for området, særlige krav til spesialområde bevaring og krav til maksimal utnyttelsesgrad.

Planforslaget gir overordnet og eksisterende plan en mer finmasket og detaljert reguleringsplan som grunnlag for søknad og gjennomføring av tiltak.

Eksistere nde bebyggelse

Eksisterende bebyggelse bevares og gis muligheter for fornyelse og rehabilitering innenfor rammene av overordnet plan og dette detaljplanforslaget.

Topografi/landskapstrekk

Ny bebyggelse i medhold av planforslaget oppleves underordnet de bevaringsverdige bryggene og reetablerer det historiske Fredriksenbruket som et landemerke i skjærgården rundt Henningsvær.

Eventuell oppbygging av tomt skal skje ved natursteinsmurer og oppfylling. Med noe økt byggehøyder på eksisterende bygg sammen med nybygg, vil silhuettvirkningen endres i beskjeden grad.

Klima

Ny bebyggelse på den nordlige delen av Bryggmannsholmen vil ikke ha negative virkninger for sol- eller dagslysforhold for nabobebyggelsen eller tilgrensende utearealer, ettersom bebyggelsen ligger forholdsvis adskilt fra nabobebyggelse og har vann mot nord og øst.

Forslaget anses ikke å føre til endring av lokalklimatiske forhold. Bebyggelsen kan gi varierte uterom med le for vinden langs ny kaifront.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planlagt bebyggelse anses ikke å få konsekvenser for naturmangfold, dyreliv eller friluftsliv, ettersom byggefeltene er uten noen form for vegetasjon. Kaikonstruksjonen med stolpeverk vil trolig gjenopprette skjermet opphold for lokal fauna og delvis dyreliv.

Den allmenne tilgjengeligheten til strandsonen opprettholdes ved at den sørlige delen av Bryggmannsholmen reguleres til friluftsmål. På den nordlige delen, det historiske Fredriksensbruket, forbedres tilgjengeligheten til et tidligere lukket næringsareal.

Maritimt naturmangfold

Det er gjort en vurdering av det marine naturmangfoldet i tråd med naturmangfoldloven §§ 8–12.

Det finnes ingen registrerte forekomster av særlig verdifulle marine naturtyper eller sårbare arter innenfor planområdet, jf. data fra [Fiskeridirektoratet / Naturbase / Kystverket].

Planforslaget forventes derfor ikke å medføre vesentlige negative virkninger for marint biologisk mangfold. Dersom tiltak i sjø senere blir aktuelt, må eventuelle avbøtende tiltak vurderes nærmere i byggefasen.

Det marine miljøet anses dermed som tilstrekkelig ivaretatt gjennom planens avgrensning og formål.

Grønne interesser

Planforslaget sikrer barn og unges adkomst til registrerte leke- og turområder på sørlig del av Bryggmannsholmen, samt den naturlige badeplassen i den sørlige vika som er nevnt i overordnet reguleringsplan.

Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

De eksisterende byggene på Fredriksenbruket er kulturminner som skal bevares i henhold til

Forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø (2022). Fredningen åpner for dispensasjon fra bestemmelsene ved særlige tilfelle, blant annet for «tiltak som er nødvendige for å sikre / bidra til bruk til sitt opprinnelige eller nytt formål».

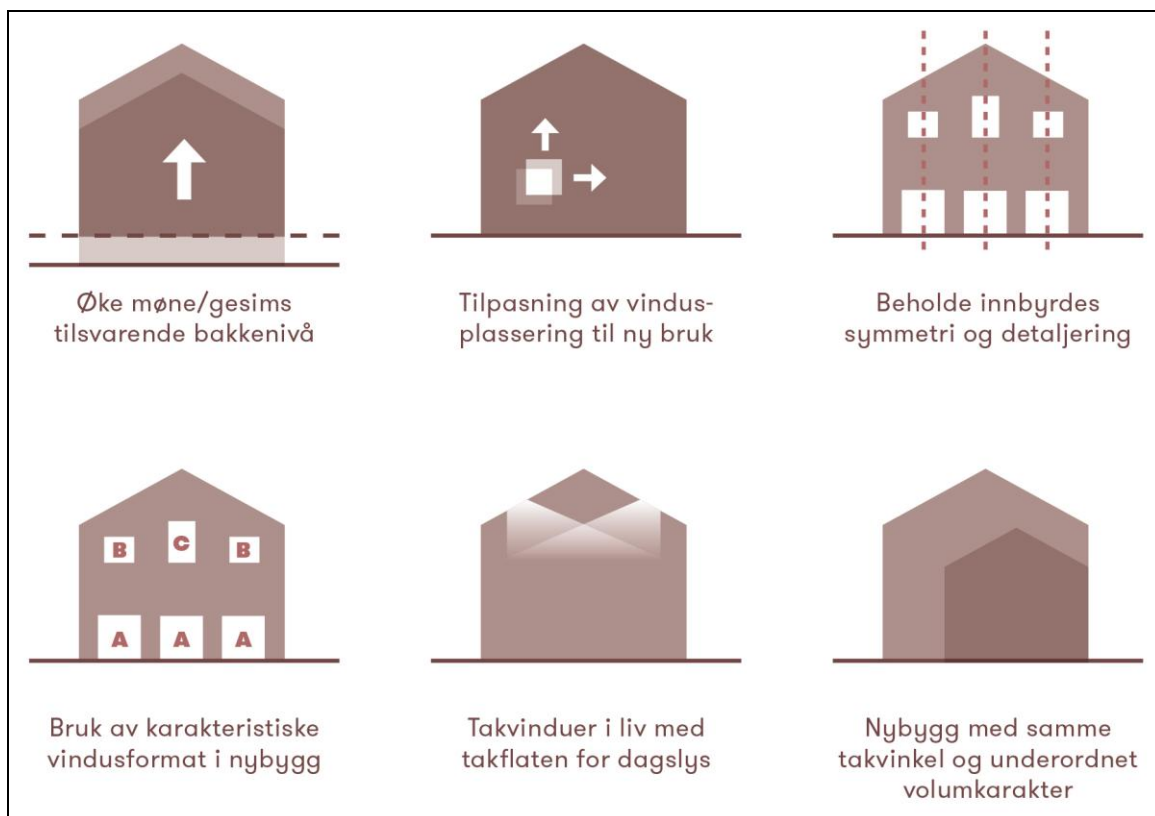
Anlegget er preget av omfattende forfall og tiltak er nødvendig. For å sikre langsiktig bruk av anlegget må det få ny funksjon og krav for å tilfredsstillte tekniske forskrifter må da imøtekommes. Det er utarbeidet en tilstandsrapport av Asplan Viak i 2020, og påfølgende en rapport av Kulturminnehjelp AS i 2021 for å vurdere mulige tiltak og konsekvensene av disse for byggenes verneverdi (vedlegg).

Planforslaget innebærer nytt formål som hotell med tilhørende funksjoner i de to eksisterende bryggene. Denne bruken tilsier behov for nye etasjehøyder, tilpasning av lysåpninger for økt dagslys, innpassing av nye heiser og trapper for tilgjengelighet, oppgradering av klimaskall, tiltak for ivaretagelse av brannsikkerhet, etc.

Den nåværende tilstanden på byggene innebærer at det må etableres nytt innvendig bæresystem for etasjeskiller, nye fundamenter og ny takkonstruksjon. Siden interiøret ikke er omfattet av fredningen anses dette ikke å ha betydning for verneverdien. Det er også nødvendig med et nytt klimaskall for tilfredsstillende vindtetting og isolasjon, med nye sjikt etablert enten på utsiden eller innsiden av eksisterende yttervegg. Uansett vil nyoppussede flater gi byggene et noe annet materialpreg enn dagens forfalte overflater.

Det er knyttet usikkerhet til om vedlikehold av betongsteinen i ytterveggene er tilstrekkelig for et langsiktig vern, ettersom den ser ut til å være i dårlig forfatning flere steder. I tillegg er fundamenteringen ikke kjent og det er dermed usikkert om den vil kunne vare i ytterligere en levetid for ny bruk. Nødvendige tiltak for rehabilitering av gulv eller etablering av nye fundamenter, vil kunne forårsake undergraving av eksisterende fundamenter.

For å tilrettelegges for ny bruk og dermed langsiktig bevaring, foreslås det heving av byggegrunn/fundamenthøyde, tilsvarende heving av gesims- og mønehøyder, og plassering av nye og justering av eksisterende lysåpninger. Det forutsettes at bygningenes innbyrdes symmetri og detaljering opprettholdes, og at nye lysåpninger ikke bidrar til at volumene løses opp.



Illustrasjon av overordnede prinsipper for endringer, omforent med kulturminnemyndighet.

Dersom bygningenes forfatning tilsier uforholdsmessige tekniske og/eller økonomiske utfordringer, vil det vurderes om riving og antikvarisk gjenoppbygning av de eksisterende byggene er en gunstigere løsning for langsiktig vern av bygningsmiljøet. Dette vil i tilfelle kreve en særskilt tillatelse som dispensasjon fra kulturminneloven, samt utførlig dokumentasjon av eksisterende bygningsvolumer.

Ny bebyggelse bygger opp under bygningsmiljøets sammensatte uttrykk, både med rekonstruksjoner av tidligere dokumenterte større bygningsvolumer og nye, lavere bygg i tidligere utstrekning av sløyeskurene. Det forutsettes at nybygg oppføres med underordnet volumkarakter og tilsvarende takform og -vinkel. Lysåpninger etableres med karakteristiske vindusformat og -organisering. Material- og fargebruk bygger på stedegen palett, men kan utføres med nåtidens detaljering for god lesbarhet.

Ved etablering av nye kaier og ved tilrettelegging for nye aktiviteter i utearealene opprettholdes det et skille mellom de indre delene i betong og stein og de ytre delene av kaiene i lettere konstruksjoner i tre og stål, slik det opprinnelige anlegget fremsto.

Veg og trafikkforhold

Det er utført en trafikkutredning for planforslaget med en enkel vurdering av de trafikale konsekvensene av planforslaget, og hvordan den ivaretar trafikksikkerhet og sikrer god mobilitet for alle trafikanter til, fra og i planområdet.

Til sammen er det forventet opp mot ca. 100 ÅDT nylig generert trafikk ifm. full utbygging av planforslaget. Det er stor usikkerhet i trafikkberegninger, men de vurderes som konservative, dvs. de reelle trafikkmengdene til området kan ligge under det beregnede antallet. Det blir ikke utfordringer eller problemer med kapasitet på vegnettet ved

planområdet.

Den forventende økningen i trafikkmengden med omtrent 100 ÅDT antas ikke å ha en negativ innvirkning på trafikksikkerheten i området. Utvidelsen av Saltværingsveien med økt bredde til 5 m vil være et positivt tiltak for å forbedre trafikksikkerheten i området. Relativt lav trafikkmengde i utgangspunktet, og forbedringer av adkomstveien, gjør at trafikksikkerheten knyttet til planforslaget er godt ivaretatt.

Støy

Tiltaket anses ikke å medføre vesentlig støy, utenom det som er forbundet med biltrafikk til og fra området.

Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Det antas ingen økte behov som følge av planforslaget.

Vann og avløp

Vann tilknyttes eksisterende private anlegg, Henningsvær Vassverk. Avløp etableres som privat anlegg. Anlegges skal opparbeides i henhold til gjeldende norm.

Vannforskriften §12

Det er gjort en overordnet vurdering etter vannforskriften § 12. Planforslaget innebærer i hovedsak videreføring/tilpasning av eksisterende og opprinnelige arealer og det etableres ikke nye tiltak i eller langs vassdrag/vannforekomst som forventes å gi forringelse av økologisk eller kjemisk tilstand, eller bidra til at fastsatte miljømål ikke nås. Det har videre vært kontakt med det lokale vannverket som kan bekrefte at tilførsel for anlegget er tilstrekkelig med tanke på ny virksomhet.

Vurderingen er også gjort med tanke på **ytre påvirkning fra sjø** og forhold ved ekstremvær/anleggsfase. Det foreligger særskilt notat om ytre påvirkning fra sjø (stormflo/bølger/havnivå) for området, utarbeidet i forbindelse med planlagt riving av eldre bygningsmasse, som inngår i kunnskapsgrunnlaget. På bakgrunn av planens karakter og tilgjengelig underlag vurderes planforslaget derfor ikke å utløse behov for unntaksvurdering etter § 12.

For å sikre at vannmiljø ikke påvirkes negativt i anleggsperioden skal det ved detaljprosjektering og gjennomføring legges til grunn praksis for håndtering av overvann og avrenning, herunder tiltak for å begrense partikkel-/sedimentavrenning og spredning av forurensning.

Vurderingen er basert på at planen ikke åpner for tiltak som medfører varig endring for vannforekomstens fysiske forhold, og at eventuell rive-/anleggsaktivitet gjennomføres med tiltak som hindrer avrenning/spredning til sjø (se for øvrig «planbestemmelser IV b»).

Energi

Dagens mest brukte energikilde i området er elkraft. Det planlegges ikke så store enheter at det utløser krav om fjernvarme.

Privat og offentlig servicetilbud

Planforslaget utløser ikke økt behov for privat og offentlig servicetilbud.

Risiko og sårbarhet, forbundet med planforslaget

Faremoment	Ja/nei	Kommentar
Grunnforhold og risiko for skred	Nei	Byggegrunn på berg. Ingen risiko for skred.
Flomutsatt	Nei	Ikke relevant (gjelder nedbør / elveflom)
Kvikkleire	Nei	Ikke påvist kvikkleire. Synlig berg.
Tidevann / stormflo	Ja	Planområdet ligger tett ved sjøen. Området ligger utsatt til i forhold til springflo, ekstremvær og bølger. Ved utbyggingstiltak må tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger dokumenteres.
Luft- eller grunnforurensning	Nei	Ingen kjente.
Radon	Nei	Lite forekomst i kommunen.
Kraftledninger gjennom/nær området	Nei	Det planlegges ny tilførselsledning og trafostasjon innenfor planområdet.
Nær lagringsplass for farlige stoffer / farlig avfall	Nei	Ingen kjente.
Eksplisjonsfare	Nei	Ingen særskilt fare.
Skipstrafikk / kaianlegg, flyplass	Ja/nei	Noe skipstrafikk forbi planområdet, men ikke ansett å utgjøre en risiko iht. høringssvar. Ikke flyplass i nærområdet.

Telefoni og fiberoptikk

Ingen planlagte tiltak.

Konsekvenser for næringsinteresser

Fredriksenbruket på Bryggmannsholmen har vært benyttet til fiskeindustri, men har stått ubrukt og i stor grad forfalt de siste 20 årene. Omdisponeringen av området til nytt formål er nødvendig for fortsatt bruk og vern av gjenværende bygninger.

Det planlagte tiltaket er et verdifullt tilskudd mht. næringsutvikling i Henningsvær.

Henningsvær trenger ytterligere kvalitetsovernattningsmuligheter for turister og andre eksterne som ønsker lengre opphold i Lofoten.

Planens virkninger

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 er det gjort en vurdering av planens samlede virkninger.

Planforslaget legger til rette for etablering av hotell og bevertning, og vurderes å ha positive virkninger for lokal næringsutvikling og turisme.

Negative virkninger knyttet til trafikk, støy og eventuelle utslipp er vurdert som små til moderate, og kan håndteres gjennom planbestemmelser og tekniske løsninger.

Planen innebærer ikke vesentlig konflikt med naturmangfold, landskap eller kulturmiljø.

Totalt sett vurderes planens virkninger som akseptable, og i tråd med overordnede mål for bærekraftig arealbruk i kommunen.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er vurdert i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Planområdet gir mulighet for trygg ferdsel, opphold og aktivitet i tilknytning til hotell- og bevertningsfunksjoner. Eventuell trafikkøkning vurderes ikke å gi uakseptable konsekvenser for barn og unges bruk av nærliggende arealer.

Det er lagt vekt på å opprettholde gode visuelle og fysiske forbindelser til grøntområder, turveier og andre møteplasser.

Planen vurderes å ivareta barn og unges interesser på en tilfredsstillende måte, og det er ikke identifisert behov for særskilte avbøtende tiltak.

Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

en

En utbygging av området vil kunne påføre Vågan kommune utgifter ved utbygging av vei, vann- og avløpsnett.

Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale for øvrige forhold dersom kommunale krav om utearealer, parkering etc. ikke oppfylles innenfor egen eiendom. Utbyggingsavtaler knyttes mot ferdigstillestidspunkt. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler. Disse skal behandles parallelt med reguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 11-0 nr. 2.

10. UTTALELSER OG MERKNADER

Sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar.

Liste over kunngjøringsinnspill:

1. Sametinget, 18.08.22
2. Fiskarlaget, 19.08.22
3. Fiskeridirektoratet, 02.09.22
4. Universitetet i Tromsø – Universitetsmuseet, 08.09.22
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 12.09.22
6. Nordland Fylkeskommune, 14.09.22
7. Elmea, 21.09.22
8. Statsforvalteren i Nordland, 26.09.22

Sammendrag av kunngjøringsinnspill:

1. Sametinget

- Vurderer ikke fare for konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Ingen spesielle merknader til planarbeidet.
- Minner om det generelle aktsomhetsansvaret: skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.
- Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering. Aktsomhetsansvaret inntas i planbestemmelsene.

2. Fiskarlaget

- Vurderer at det ikke er fiskeriinteresser innenfor eller nært planområdet. Ingen

- spesielle merknader til planarbeidet.
- Ber om å få tilsendt planforslag på høring.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

3. Fiskeridirektoratet

- Har ikke kartlagt bruksinteresser for fiskeriene i nærheten av tiltaksområdet. Vurderer at tiltaket ikke er i konflikt.
- Bemerker en skjellsandforekomst vurdert som svært viktig (A-område) omtrent 40 meter øst for Bryggmannsholmen. Ber om at tiltak som berører sjø skjer på høst eller tidlig vinter, eller med avbøtende tiltak, for å redusere negativ påvirkning av miljøet.
- Ber om at alle arbeider utføres på en måte som er minst skadelig for miljøet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillene til arbeider i sjø tas til følge - Det marine naturmangfoldet er nå ivaretatt i planbestemmelse «0.4 Miljø og naturmangfold».

4. Universitetet i Tromsø – Universitetsmuseet (UM)

- Har ikke funnet registrerte marine kulturminner i det gjeldende sjøarealet.
- Ved begrenset omfang av inngrep i sjøbunnen, vurderes sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten. Derfor ingen spesielle merknader til planarbeidet.
- Minner om det generelle aktsomhetsansvaret: dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernede kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven §8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillene tas til orientering. Aktsomhetsansvaret inntas i planbestemmelsene.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

- Viser til generelle innspill og veiledning for utarbeiding av arealplaner. Ved behov for faglig bistand til konkrete problemstillinger kan NVE kontaktes direkte.
- NVEs saksområder er flom, erosjon og skred, vassdrag- og grunnvannstiltak og energianlegg. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.
- NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det registreres ingen spesielle merknader. Innspillene tas til orientering.

6. Nordland Fylkeskommune

- Viser til mål for arealpolitikk i Nordland i gjeldende fylkesplan, og tilgjengelige kartlegginger av landskap, friluftsliv og folkehelse.
- Minner om vannforskriften §12 mtp vurderinger av VA-løsning.

- Forutsetter videre dialog gjennom planprosessen og sikring som høringspart i bestemmelsene, også i forbindelse med framtidig rammesøknad og byggeprosess.
- Formål og rammer i gjeldende plan må videreføres som viktig forutsetning for ivaretagelse og bevaring av kulturmiljøet i Henningsvær.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillene tas til orientering. Fylkeskommunen har deltatt i jevnlig dialogmøter gjennom planprosessen og bidratt til utviklingen av planforslaget. Det har også vært gjennomført flere befaringer og sårmoder med FK gjennom prosessen som har medfört endringer i prosjektet i tråd med deres innstillinger. Viser videre til bestemmelser «0.1 Kulturminnever», 0.2 Utforming og estetikk, samt 1. Bebyggelse og anlegg».

7. Elmea

- Krav om etablering av høy- og lavspenningskabler samt ny nettstasjon i området.
- Ber om at det reguleres inn plass til nettstasjon iht ønsker i oversendt skisse.
- Informasjon om finansiering med anleggsbidrag av utvidelser/nytilknytninger.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillene tas til følge. Nettstasjon er medtatt i bestemmelsesområde #1 i felt BAA.

8. Statsforvalteren i Nordland

- Informerer om opprettholdelse av arealbruk (hensynssone 910) for samsvar mellom detaljreguleringen og kommuneplan.
- Forventer at friluftsområdet i sør videreføres som grønnstruktur i reguleringen.
- Innspill til gjennomføring av ROS-analyse iht DSB sin veileder, og med særlig fokus på at hensynet til fremtidig havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning blir ivare tatt.
- Innspill til kommunen om digitaliserte plankart og samordning av statlige innsigelser.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad vedrørende opprettholdelse av arealbruk (hensynssone 910) anses som tatt til følge, da reguleringsplanen spesifikt åpner for «reiselivs- og kulturbaserte næringer» i kombinerte formål. Det sørlige området (5/405) vil opprettholdes som friluftsområde med allmenn tilgjengelighet iht bestemmelser «3.1 Friluftsmål, o_FLV1 og 0_FLV2 Innspill til ROS-analyse tas til orientering. Kommunen avgjør om planen legges inn i «Plannordland».

Innspill til ROS-analysen vedrørende havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning tas til følge.

Innspill om digitaliserte plankart og samordning av statlige innsigleser tas til følge.

Liste over innspill fra naboer etc:

1. Alex Chavanne (eiendom 5/448), 24.08.22
2. Line Overgaard (eiendom 5/448 og 5/404), 13.09.22

Sammendrag av innspill:

1. Alex Chavanne (oversatt fra engelsk)

- Ønsker informasjon om hva planforslaget innebærer for friluftsområdet på den sørlige delen av holmen, og er bekymret for at noe som eventuelt bygges der vil bryte med utsikten eller opplevelsen fra sin eiendom på Saltværingsholmen.

Forslagsstillers kommentar:

Området er inkludert i planavgrensningen etter ønske fra kommunen. Det er i dag regulert som et kommunalt friluftsområde i henhold til bestemmelsene og retningslinjene som fremgår av §11.2 i kommunedelplanen for Henningsvær. For å legge til rette for mulige fremtidige reguleringsendringer knyttet til prosjektet, er denne tomten tatt med.

Området vil fortsatt være kommunalt og tilgjengelig for allmenn bruk. Tilgjengeligheten er sikret i tråd med bestemmelsene for “3.1 Friluftsmål, o_FLV1 og o_FLV2 (7720).” Kommunen har også uttrykt et ønske om å inkludere denne tomten for å sikre en helhetlig og sammenhengende reguleringsplan for det større området.

2. Line Overgaard (svar på kommentarer til punkt 1)

- Ønsker ikke at det bygges fiskehjeller, mtp. utsikt. Spørsmål om høyde.
- Lurer på om bryggen rundt hotellet vil være offentlig tilgjengelig eller avstengt.
- Ønsker at plassering av flytebrygge vises tydelig.

Forslagsstillers kommentar:

Området vil være allmenn tilgjengelig iht bestemmelser «3.1 Friluftsmål, o_FLV1 og o_FLV2 (7720)». Fiskehjeller er tatt ut av bestemmelsene.

Se også referat fra oppstartsmøte. I utgangspunktet er det tenkt å være tilgjengelig for de som bruker anlegget. Deler av eiendommen vil være åpen for allmennheten, som det er i dag og har vært historisk.

I reguleringsfasen fastsettes overordnede formål og rammer for hva som kan bygges og hvor. Planen angir dermed et mulighetsrom, ikke konkrete tiltak, utforming eller eksakt plassering. Detaljer som utforming, plassering og omfang av tiltak vil først avklares i senere faser gjennom mer detaljert prosjektering og søknader om byggetillatelse. Det er derfor for tidlig i prosessen å vise konkrete løsninger nå, ettersom disse utvikles i det videre prosjekteringsarbeidet innenfor de rammene reguleringsplanen fastsetter.

Evt. annen medvirkning

Ikke aktuelt.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Dette planforslaget er utarbeidet for å sikre en langsiktig og bærekraftig utvikling av Bryggmannsholmen. Gjennom en helhetlig detaljregulering tilrettelegger planen for både bevaring og fornyelse av det karakteristiske fiskebruket, og svarer på overordnede føringer om å aktivisere denne delen av Henningsvær i tråd med stedets historie og kvaliteter.

Det er lagt stor vekt på å videreføre det kulturhistoriske særpreget i bebyggelse og landskap, samtidig som området gis et nytt og fremtidsrettet innhold gjennom etablering av hotell og småskala næringsvirksomhet. Planen åpner for ny bruk av eksisterende bygg, og skaper grunnlag for økonomisk bærekraftig drift som ivaretar stedets verneverdier.

Forslaget bygger på omfattende dialog med offentlige myndigheter, særlig Nordland fylkeskommune og kommunen, samt innspill fra berørte parter. Det er tatt hensyn til stormflo, tilgjengelighet, trafikk, kulturminnevern og andre sentrale temaer. Planen er vurdert å ikke utløse konsekvensutredning, og anses som forenlig med overordnede planer og gjeldende regulering.

Forslagsstiller mener at planforslaget representerer en balansert løsning mellom vern og utvikling, og håper det vil danne et godt grunnlag for videre behandling og realisering av tiltakene på Bryggmannsholmen.

12. VEDLEGG

1. Notat Ytre påvirkning (2020)
2. Notat Kulturminnehjelp (2021)
3. Notat Trafikkutredning (2024)
4. Varslingsliste
5. Naboliste
6. Kunngjøringsbrev
7. Annonse
8. Merknader fra offentlige etater
9. Private innspill og merknader