



Våg Lofoten As
Kræmmervikveien 5
8373 Ballstad

Deres ref.:

Vår ref.: 22/1370-3/TOHO

Dato: 07.06.2023

Byggeplass: Kræmmervikveien
Tiltakshaver: Gjermesøya Sjøhus As
Søker: Våg Lofoten As
Tiltakstype: Utleiehytter
Utleieleiligheter
Servicebygg

Eiendom: Gnr. 9 bnr. 150
Adresse: Jarveien 13B, 1358 Jar
Adresse: Kræmmervikveien 5, 8373 Ballstad
Tiltaksart:

Rammetillatelse - Etablering av turistanlegg - gnr 9 bnr 150

Søknaden omfatter oppføring av 12 utleiehytter og servicebygg med 12 utleieleiligheter samt tilhørende anlegg, terrenginngrep og infrastruktur på gnr 9 bnr 150 på Gjermesøy Ballstad.

I medhold av plan og bygningsloven § 21-4, jf §§ 20-2, 20-3 og 20-1 første ledd bokstav a og k behandles søknad om rammetillatelse, mottatt hos Vestvågøy kommune den 13.09.2022, komplettert 14.2.2023 og det gis rammetillatelse til tiltaket.

Det vises for øvrig til vedtaket under, samt søknaden og dens vedlagte tegningsmateriale og ansvarsretter.

Det foreligger merknader fra naboer/gjenboere til tiltaket.

Vestvågøy kommune har i eget vedtak datert 14.2.2023 med referanse 22/1559-4 behandlet og godkjent VAO rammeplan for tiltaket i henhold til gjeldende reguleringsplan og utbyggingsavtale.

Vestvågøy kommune behandler denne sak etter gjeldende delegasjonsreglement.

Søknaden:

Våg Lofoten As søker på vegne av tiltakshaver Gjermesøya Sjøhus As om rammetillatelse for oppføring av 12 utleiehytter, et servicebygg med 12 utleieleiligheter og tilhørende infrastruktur, kaianlegg og terrenginngrep på gnr 9 bnr 150 i **Kræmmervikveien** på Ballstad.

Tiltakets arealer:

	BYA	BRA
Eksisterende	0 m ²	m ²
Rives	-0 m ²	m ²
Ny bebyggelse	+1271,69m ²	+1862m ²
Parkering	+549m ²	m ²
Areal byggesak	1820,69=m ²	=1862m ²

Beregnet grad av utnyttning er oppgitt til % BYA = 41 %.

Omsøkt mønehøyde er oppgitt til 10 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng for servicebygg.

For utleiehytter er mønehøyde opplyst til å være 6,67 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.

Takvinkel er oppgitt til 40 grader for utleiehyttene.

Tiltaket skal plasseres og utføres i henhold til søknadens vedlagte tegningsmateriale.

Tiltaket skal tilknyttes offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg i henhold til godkjent VAO rammeplan datert 14.2.2023.

Naturmangfoldsloven:

Tiltaket er sjekket mot tilgjengelige baser når det gjelder naturtyper og arter. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilfredsstillende. Vi kan ikke se at tiltakets og/eller dets plassering kommer vesentlig i konflikt med formålet og prinsippene i naturmangfoldsloven.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er gjennom reguleringsplan «Gjermesøya Turistanlegg» (PlanID 1860-201805) regulert til formål «Utleiehytter», «småbåthavn», «offentlig kjørevei» og «parkeringsanlegg», feltnavn «BUH1», «BSB», «SV» og «SPP1 og 2».

Maksimal utnyttelsesgrad er satt til 50 % for BUH1.

Så langt bygningsmyndigheten kan se er tiltaket i samsvar med gjeldende reguleringsformål og – bestemmelser.

Uttalelser fra annen myndighet:

Vestvågøy kommune har i eget vedtak datert 14.2.2023 med referanse 22/1559-4 behandlet og godkjent VAO rammeplan for tiltaket i henhold til gjeldende reguleringsplan og utbyggingsavtale.

Det foreligger søknad om avkjørselstillatelse i sak 22/931 hos kommunal veimyndighet. Det er avklart intern mellom bygningsmyndigheten og kommunal veimyndighet at slik tillatelse ikke er nødvendig grunnet overordnet reguleringsplan for veiareal.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Planlagt tiltak ligger i flomutsatt område. Gulvnivået i alle bygninger er planlagt til å ligge på +4,00m NN eller høyere. Alle kaiarealer ligger på +3,5m NN. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan og med plan- og bygningsloven.

Tiltakets sikkerhetsklasse vurderes som F2, der oversvømmelse kan ha middels konsekvens med største nominelle årlige sannsynlighet 1/200.

Grenseverdi for Sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17) med klimapåslag ligger på +3,34 NN i Spannsteinsundet. (Se vedleg: <https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva/resultat?latitude=68.0712986660855&longitude=13.533467893178901#waterlevel-tab>)

Fyllingen, kai konstruksjoner og bygningenes fundamentering utføres på en måte som tåler bølgepåkjønning og i ekstremtilfeller oversvømming.

Tiltaksklasser for prosjektering av geoteknikk og bærende konstruksjoner i sjø er tilpasset tilsvarende i gjennomføringsplanen.

REDEGJØRELSE FJERNING LUFTKABEL

Per i dag er det en luftkabel som strekker seg fra Spannsteinen og over til Gjermesøya. Dette strømkabel krysser eiendommen og er i konflikt med planlagt tiltak. Tiltakshaveren har innled dialog med berørte naboer og med kraftselskapet ELMEA for å fjerne luftkabelen. Prosessen kommer til å være avslutt før det søkes om igangsettingstillatelse.

Merknader til nabovarslet:

Det foreligger to merknader til nabovarslet i byggesaken.

Merknadene er sendt fra Thelma og Ole Martin Jonsrud eier av gnr. 9 bnr. 93 og Lofoten eiendomsutvikling AS ved Linda Bratlie eier av gnr. 9 bnr.145 og bnr 82.

Fristen for å inngi merknader er 14 dager etter at varsel ble mottatt jf. pbl. § 21-3 første ledd. Bygningsmyndigheten konstaterer at merknadene er inngitt rettidig og innen fristen.

Merknadene er i sin helhet gjengitt nedenfor.

Merknad fra Thelma og Ole Martin Jonsrud eier av gnr. 9 bnr. 93:

Til den det måtte angå,

ved å gjennomføre denne utbyggingen som foreslått i visualiseringen, vil dere redusere verdien på vår fritidsbolig betraktelig, noe som vi anser som særdeles uakseptabelt.

Vi har full forståelse for at eier ønsker utbygging av område til næringsformål, men det må kunne

gjennomføres uten å forringe verdien på eiendommene rundt.

Tegningene som foreslått er helt vanvittige, da de nærmest sperrer inne vår eiendom og hindrer både utsikt og solforhold. Øya er en av perlene i lokalsamfunnet og med ulike utbyggere må det være i alles interesse at det er en helhetlig fasade på byggmassene. Vi anser en signalgul koloss som foreslått på tegning, som helt malplassert. Byggene ved siden av vår rorbu må kunne plasseres i nærheten av boenhetene og være på samme linje som disse.

Det anmodes sterkt at servicebygg vurderes flyttet i motsatt ende av rekka, og ikke minst reduseres i høyde så det ikke rager over takene på rekka av boenheter.

Vi mener det er i utbyggers interesse å ønske et godt og fremtidig naboskap, og ved å gjennomføre utbyggingen som prosjektert, vil dette garantert ikke skape et godt klima for videre samarbeid.

Vi imøteser kontakt for dialog rundt fremtidige planer.

Med hilsen
Thelma og Ole Martin Johnsrud

Merknad fra Lofoten eiendomsutvikling AS ved Linda Bratlie eier av gnr. 9 bnr.145 og bnr 82:

Som nabo, gnr 9 bnr 145 og 82, samt omkringliggende eiendom, innleveres følgende merknader:

Servicebygg

1. Høyden på servicebygget vil alvorlig forringe verdien av eksisterende bygg mot nord, herunder eiendom 9/145 ved sjø, 9/93 og 9/94, samt øvre delen av eiendom 9/145.
2. Det er ingen tvil om at servicebygget både fratar disse tomtene utsikten og forringer solforholdet.
3. Nabovarslet burde inneholdt 3D-tegninger for en mer nøyaktig vurdering for tilstøtende eiendommer.

I tillegg til forringelse av våre verdier, burde prosjektet tatt mer hensyn til det estetiske ved et slikt «høybygg» og dennes beliggenhet. Både ift oss som naboer, men også da et slikt høybygg vil ødelegge utsikten fra den lokale stranden, Slabursvika.

Fylling for parkering mot eiendom 9/145

1. Fyllingen kan på intet område gå ut over tomtegrensen mot eiendom 9/145, da vi her vil søke endringer. Det antas derfor at det her vil bygges mur mot tilstøtende eiendom.
2. Det forventes en tydeligere tegning og forklaring på hvordan fyllingen mot vår eiendom er ment utført.

Generelt om parkering

Området er regulert til næringsvirksomhet, men det er liten tvil om at inntegnet parkering ikke holder mål, med slik økning av trafikk både servicebygget og utleievirksomheten vil få i fremtiden.

Løsningen inntegnet, «tvinger» alle bilister til å snu innerst ved bommen, da det ikke finnes naturlig snuplass inntegnet før dette. En innkjøring til parkering direkte fra vei, slik naboeiendommen mot vest har laget dette, ville ført til fler parkeringsplasser og man ville unngått å sentrere innkjøring til ett sted.

Ber om bekreftelse på mottatt e-post.

Ansvarlig søker Våg Lofoten AS har på vegne av tiltakshaver svart ut de to merknadene i egen tilbakemelding.

Svaret på merknadene er omfattende og bygningsmyndigheten unnlater av praktiske hensyn å ta hele tilbakemeldingen inn i vedtaket.

Bygningsmyndighetens vurdering av merknadene:

Bygningsmyndigheten skal vurdere de merknadene som gjelder forhold etter plan og bygningsloven. Ut fra vår vurdering av merknadene og tilsvar som er inngitt er følgende forhold relevant i saken:

1. Forringelse av verdi, tap av solforhold og utsikt for omkringliggende eiendommer.
2. Endret plassering av servicebygg i forhold til eksisterende bebyggelse, samt reduksjon av byggehøyde for servicebygget.
3. Estetikk og utforming av tiltak
4. Fylling mot gbnr 9/145

Bygningsmyndigheten har gjort følgende vurderinger av merknadene:

1. Forringelse av verdi, tap av sol og utsikt for omkringliggende eiendommer:

Det er i begge merknadene anført at tiltakene vil vesentlig forringe verdi på omkringliggende eiendommer samt bidra til vesentlig tap av sol og utsikt.

Når det gjelder tap av utsikt og solforhold så er dette konsekvenser som må påregnes for eiendommer i eller tilgrensende regulerte felt. Utgangspunktet er at tiltak skal godkjennes dersom kravene til avstand og høyde er oppfylt enten iht gjeldende lov og forskrift eller i tråd med bestemmelser og byggegrenser i reguleringsplan.

Hensynet til forutsigbarhet for utsikt, lys og luft mellom eiendommer i forhold til plassering av tiltak mot tilgrensende eiendommer er ivaretatt gjennom bestemmelsene i reguleringsplan, og når tiltakets plassering omsøkes i tråd med vedtatt plan skal det som utgangspunkt godkjennes.

Bygningsmyndigheten har ikke funnet holdepunkter for å pålegge endret plassering.

Ansvarlig søker har utarbeidet en kartlegging av endringer i utsiktskorridor for tilgrensende naboeiendommer og redegjort for denne i sitt tilsvar på merknadene, og det fremkommer at utsikten ikke påvirkes i særlig grad.

Anførselen om forringet verdi av omkringliggende eiendommer er ikke understøttet med noe verdivurdering eller på annen måte dokumentert. Dersom det anføres at verdiforringelsen er vesentlig er dette et forhold som må vurderes privatrettslig etter naboloven, og ikke etter plan og bygningsloven.

2. Endret plassering av servicebygg og boenheter i forhold til eksisterende bebyggelse, samt reduksjon av byggehøyde for servicebygget:

Det er anført at plassering av servicebygget bør endres i forhold til omkringliggende eiendommer, og høyden bør reduseres.

Reguleringsplanen åpner for at servicebygget kan oppføres med en byggehøyde på inntil 10 meter over gjennomsnittlig terreng, og ut fra vedlagt tegningsmaterialet er tiltaket utformet i samsvar med reglene i planen. Det er da i utgangspunktet ingen grunn for å kreve endret høyde.

Hva gjelder anførselen om at servicebygget bør få en endret plassering i forhold omkringliggende eiendommer så viser bygningsmyndigheten til ansvarlig søkes redegjørelse for plassering av tiltaket. Det fremkommer at plasseringen er vurdert etter flere forhold og funnet å være best egnet som omsøkt ut fra blant annet hensynet til tilgjengelighet for besøkende og universell utforming. Servicebygget er dessuten plassert i tråd med arealformålet i plan.

Bygningsmyndigheten har i utgangspunktet ikke grunn til å kreve endret plassering for det omsøkte servicebygget.

Vi vil understreke at det er et viktig hensyn i denne vurderingen at funksjonell atkomst fra regulert parkingsplass til servicebygg som skal kunne betjene allmenheten så vel som besøkende til selve anlegget bør vektlegges og ivaretas.

3. Estetikk og utforming av tiltak:

Det er flere anførsler som gjelder tiltaket utforming, fargevalg og plassering av en gul sauna. Reguleringsplanen stiller krav til at tiltakene gis en god utforming og høy arkitektonisk kvalitet samtidig som det er stilt en del konkrete krav i planen til blant annet tak form og vinkel.

Når det gjelder den gule saunaen så fremgår det av ansvarlig søkers tilsvarende at denne ikke er omfattet av rammesøknaden og derfor ikke inngår i tillatelsen fra kommunen. Bygningsmyndigheten ser derfor ingen grunn til å vurdere denne nærmere.

De øvrige bygningene er ut fra vedlagt tegningsmaterialet og illustrasjonsbilder oppført med tre kledning og tak form/takvinkel i samsvar med kravene i plan. Det er valgt treverk og ut fra ansvarlig søkes redegjørelse for arkitektur og utforming fremkommer det at man ønsker en rød farge for ny bebyggelse i tråd med tradisjonelle fargevalg i området. Materialvalg er også vurdert til å være i tråd med tradisjonell byggeskikk i området.

Utforming, materialvalg og fargevalg tar utgangspunkt i tradisjonelle byggelementer og byggeskikk samtidig som det tilføres noe moderne element blant annet med valg av større vindusflater og glass fasader mot småbåthavn. Det er videre bygningsmyndighetens vurdering at de felles elementene kledning, tak form, og farg er gjennomgående for alle byggene som gir en helhetlig fasade til tross for noen nyanser i de ulike klyngene av bygg.

Ansvarlig søker har i sin redegjørelse opplyst detaljert fargekonsept utvikles før søknad om igangsetting.

Etter bygningsmyndighetens vurdering er tiltakets utforming i samsvar med kravene stilt i reguleringsplan om høy arkitektonisk utforming, gode materialvalg og krav til takvinkel og tak form.

Det er også bygningsmyndighetens vurdering at valgt utforming ikke avviker særlig fra elementene i eksisterende bebyggelse på Gjermesøy, som er noe variert i dag, og således ikke skiller seg veldig ut fra til den omkringliggende bebyggelse.

4. Fylling mot gbnr 9/145:

Det er i merknaden anført at fylling ikke kan gå i eller over tomtegrensen mot gnr 9 bnr 145. Ansvarlig søker har redegjort for at det ikke vil være tilfelle.

Plan og bygningsloven åpner ikke for at fyllinger, støttemurer og skjæringer kan plasseres i tomtegrensen uten skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo.

For vesentlig terrenginngrep skal fyllingsfot ikke plasseres nærmere felles grense enn 4 meter jf. pbl. § 29-4 andre ledd.

For mindre fyllinger inntil 1,5 meter kan fyllingsfoten plasseres inntil 1 meter fra felles grense, og for forstøtningsmur inntil 1 meter høy kan denne likeledes plassere inntil 1 meter fra felles grense jf. byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav e nr 6 og 7.

Kommunens samlede vurdering og konklusjon:

Etter en samlet gjennomgang og vurdering av søknaden og det gjeldene plan- og kartgrunnlaget (DOK), finner Vestvågøy kommune det sannsynlig at søknaden og det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og at det skal gis tillatelse til tiltaket.

Kommunens vedtak:

Byggningsmyndigheten gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. §§ 20-2 og 20-3 tillatelse til tiltaket.

Tillatelsen gis på bakgrunn av de opplysningene og planene som forelå på tidspunktet for vedtaket. Tillatelsen er ikke en godkjenning av tiltaket. At byggningsmyndighetene gir tillatelse til tiltaket betyr ikke at vi går god for at alle krav i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og planer er ivarettatt. Det er tiltakshaver som har ansvaret for at disse kravene blir overholdt.

Tegningsgrunnlag og ansvar:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for behandlingen av søknaden:

Beskrivelse	Vedleggsnr. / Tegningsnr.	Datert
Situasjonsplan 1:200	D-1/	25.8.2022
Oversiktsplan høyder 1:750	D-2/	25.8.2022
Illustrasjonsplan 1:750	D-3/	Udatert
Plantegning hytter 1-5 1:100	E-1/	25.8.2022
Plantegninger hytter 6-8 1:100	E-2/	25.8.2022
Plantegninger hytter 9-12 1:100	E-3/	25.8.2022
Plantegning servicebygg 1.etasje 1:150	E-4/	25.8.2022
Plantegning servicebygg 2.etasje 1:150	E-5/	25.8.2022
Plantegning servicebygg tak etasje 1:150	E-6/	25.8.2022

Plantegning sjøboder 1.etasje 1:50	E-7/	25.8.2022
Fasade sør-vest servicebygg 1:100	E-8/	25.8.2022
Fasade nord-vest servicebygg 1:100	E-9/	25.8.2022
Fasade nord-øst servicebygg 1:100	E-10/	25.8.2022
Fasade sør-øst servicebygg 1:100	E-11/	25.8.2022
Fasadetegninger hytter 1-5 1:100	E-12/	25.8.2022
Fasadetegninger hytter 6-8 1:100	E-13/	25.8.2022
Fasadetegninger hytter 9-12 1:100	E-14/	25.8.2022
Snitt A og B servicebygg 1:50	E-15/	25.8.2022
Snitt hytter 1-5, snitt B 1:100	E-16/	25.8.2022
Snitt hytter 6-8, snitt B 1:100	E-17/	25.8.2022
Snitt hytter 1-5, snitt A 1:100	E-18/	25.8.2022
Snitt hytter 6-8, snitt A 1:100	E-19/	25.8.2022
Snitt hytter 9-12, snitt A 1:100	E-20/	25.8.2022
Illustrasjonsbilde/prosjektvisualisering	E-21/	Udatert
Prosjektvisualisering	E-22/	Udatert
Redegjørelse	F-1/	24.8.2022
Arealoppgave	H-1/	25.8.2022
Vedtak VAO rammeplan	I-1/	14.2.2023
VAO rammeplan	Q-1/	7.9.2022
Brannkonsept servicebygg	Q-2/	8.7.2022
Brannkonsept fritidsboliger	Q-3/	7.7.2022
Branntegning servicebygg 1:100	Q-4/	4.7.2022
Branntegning hytter 1-5 1:200	Q-5/	22.6.2022
Branntegning hytter 6-8 1:200	Q-6/	22.6.2022
Branntegning hytter 9-12 1:200	Q-7/	22.6.2022
Branntegning fritidsbolig 1:100	Q-8/	22.6.2022
Branntegning servicebygg 1.etasje 1:150	Q-9/	4.7.2022
Branntegning servicebygg 2.etasje 1:150	Q-10/	4.7.2022
Branntegning servicebygg 3.etasje 1:150	Q-11/	4.7.2022

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Org.nr.	Navn	Beskrivelse
926108344	Våg Lofoten AS	SØK – Tiltaksklasse 2. Ansvarlig søker for tiltaket PRO – Tiltaksklasse 2. Arkitektur og planløsning
958249799	Firesafe AS	PRO – Tiltaksklasse 3. - Brannkonsept servicebygg PRO – Tiltaksklasse 1: Brannkonsept utleiehytter

Igangsettingstillatelse:

- Ved søknad om igangsetting for tiltak som omfatter fylling og terrenginngrep i sjø skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren i Nordland etter forurensingsloven, eventuelt avklaring på at tiltaket ikke behøver slik godkjenning.

Det skal også foreligge tillatelse etter havn og farvannsloven og godkjent belysning jf. reguleringsplanens bestemmelser i § 3.2 nr 5.

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet jf. aml. § 18-9.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Søknad om rammetillatelse		15000	1	15000	Gjermesøya Sjøhus As
Tillegg for flere tiltak i samme søknad (pr. tiltak)		750	24	18000	Gjermesøya Sjøhus As

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være **satt i gang** innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved en eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang:

Du kan klage på dette vedtaket. Frist for å klage er tre uker etter at du mottok dette brevet. Se våre nettsider (<https://www.vestvagoy.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/bygge-rive-eller-dele/klage-pa-vedtak/>) for nærmere orientering om klageadgangen.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
Enhetsleder

Tonje Holm
Saksbehandler
Etter fullmakt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.