

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	18.09.2018	049/18

Arkivsak ID 18/1099

Saksbehandler

Jochen Caesar

Planinitiativ - Oppstart av detaljregulering Ballstad servicehavn

Saksdokumenter

24.07.2018 Notat regulering Ballstad slip 2.pdf

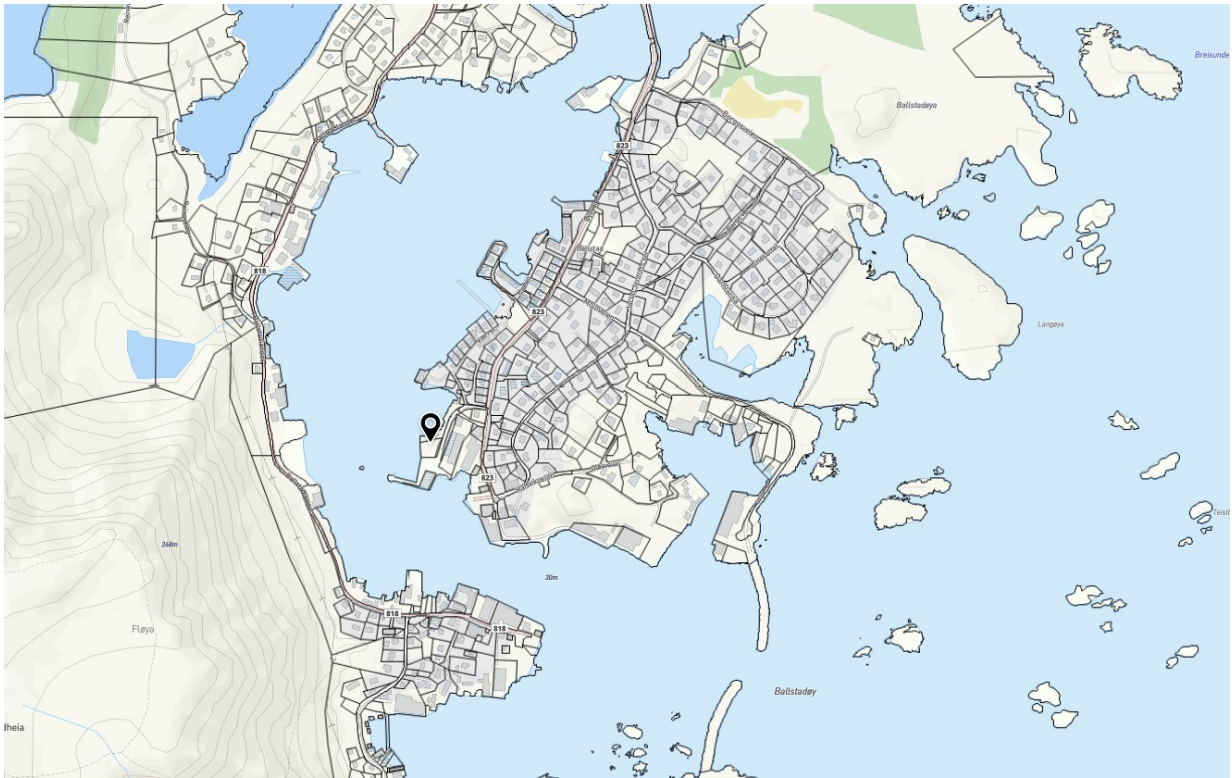
1440639

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 23.juli 2018 mottatt forespørsel om igangsetting av reguleringsendring for Ballstad servicehavn (Ballstad Slip). Hensikten med reguleringsarbeidet er tilrettelegging av nye næringsarealer for utvidelse og videre drift av Ballstad Slip i tråd med kommunedelplan Ballstad. Forespørselen er sendt av Lofotr bygg og anlegg AS v/ Reidar Samuelson på vegne av tiltakshaver Godthåp AS.

Bakgrunn:

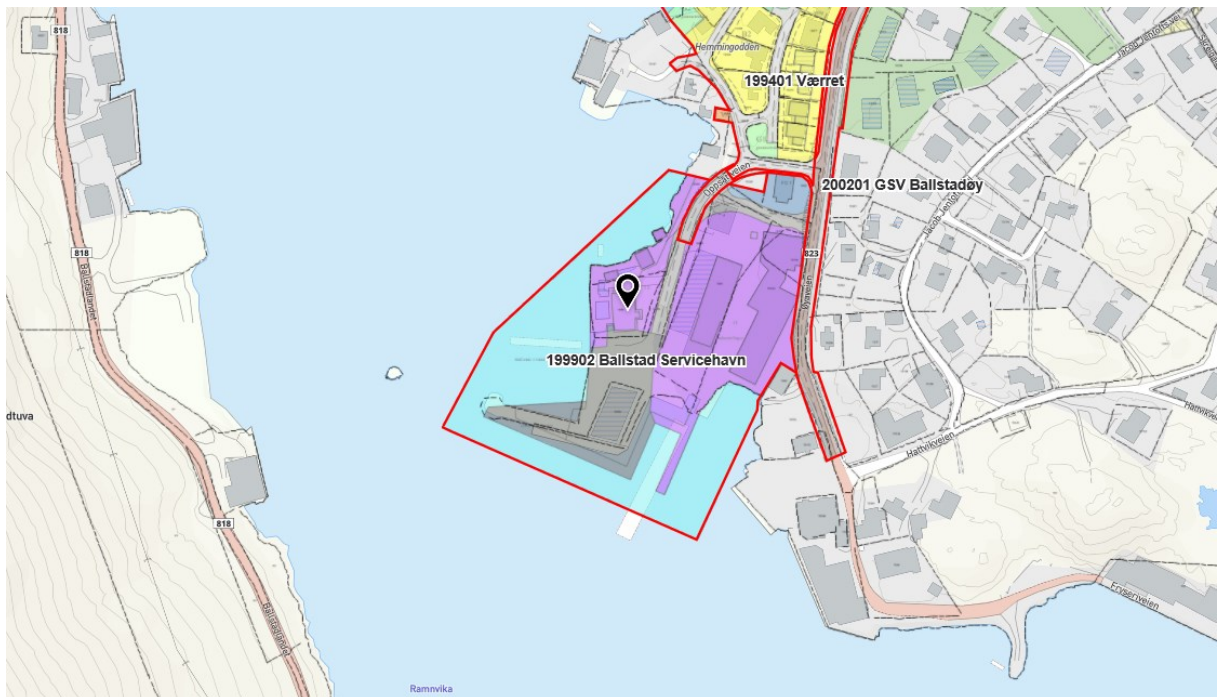
Slipen på Ballstad er en viktig næringsaktør på Ballstad og i kommunen for øvrig. Bedriften har de siste 8-10 årene hatt en stabil sysselsetting på ca 40 personer. Kystflåten er i stadig endring og for å kunne betjene markedet må slipen være med på denne utviklingen. Det må da hele tiden sees etter nye og alternative løsninger. Ballstad Slip driver en forholdsvis plasskrevende virksomhet, og trenger stadig utvidelse av sine arealer. Bedriften er i ferd med å bygge nye kontor og verkstedlokaler i tilknytning til eksisterende bygg, og ser etter videre utvidelsesmuligheter for driften. Bedriften mangler i dag en mulighet til å ta opp flere båter, og ser da på flere alternativer. Det har vært vurdert både tørrdokk, flytedokk og tungløft/båtheis.



Oversiktskart

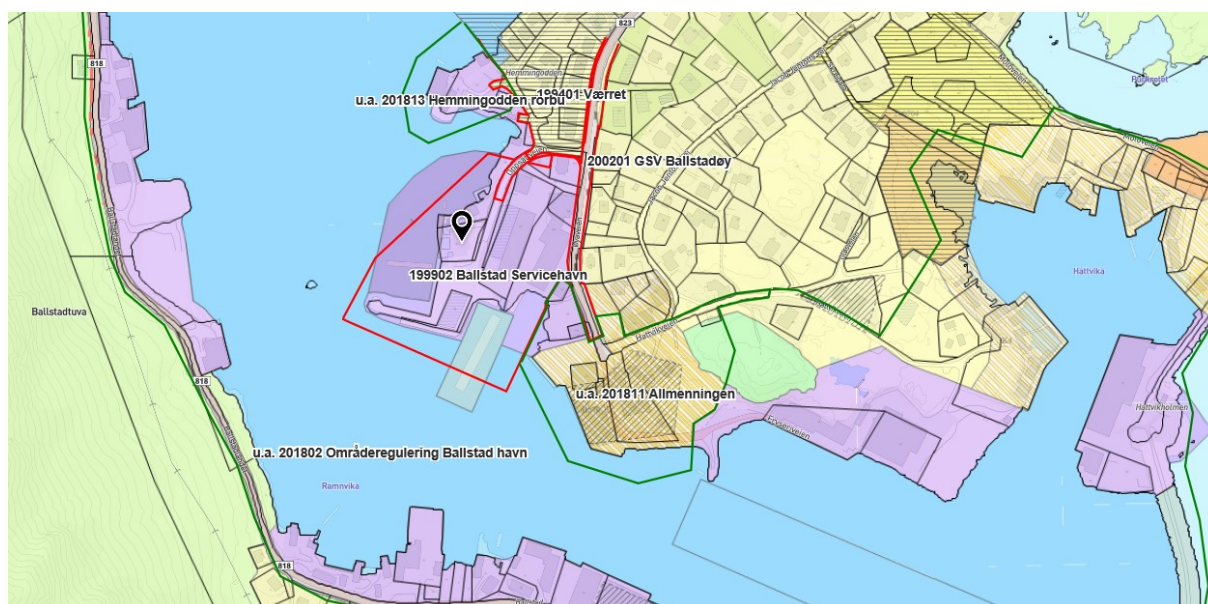
Planstatus og pågående planarbeid:

Store deler av omsøkt område er i dag regulert og i gjeldende reguleringsplan Ballstad Servicehavn (planID 199902, vedtatt 15.2.2000) er området lagt ut til industri, havneområde på land og trafikkområde i sjø. Mot nord grenser planområde til reguleringsplan Værret (plan-id 199401 – boligformål) og mot øst til reguleringsplan Gang- og sykkelveg Ballstadøy (plan-id 200201).



Gjeldende reguleringsplaner i området:

I gjeldende kommunedelplan Ballstad (plan-id 201203, vedtatt 24.5.20016) er området avsatt til nåværende og fremtidig (område N1) næringsformål.

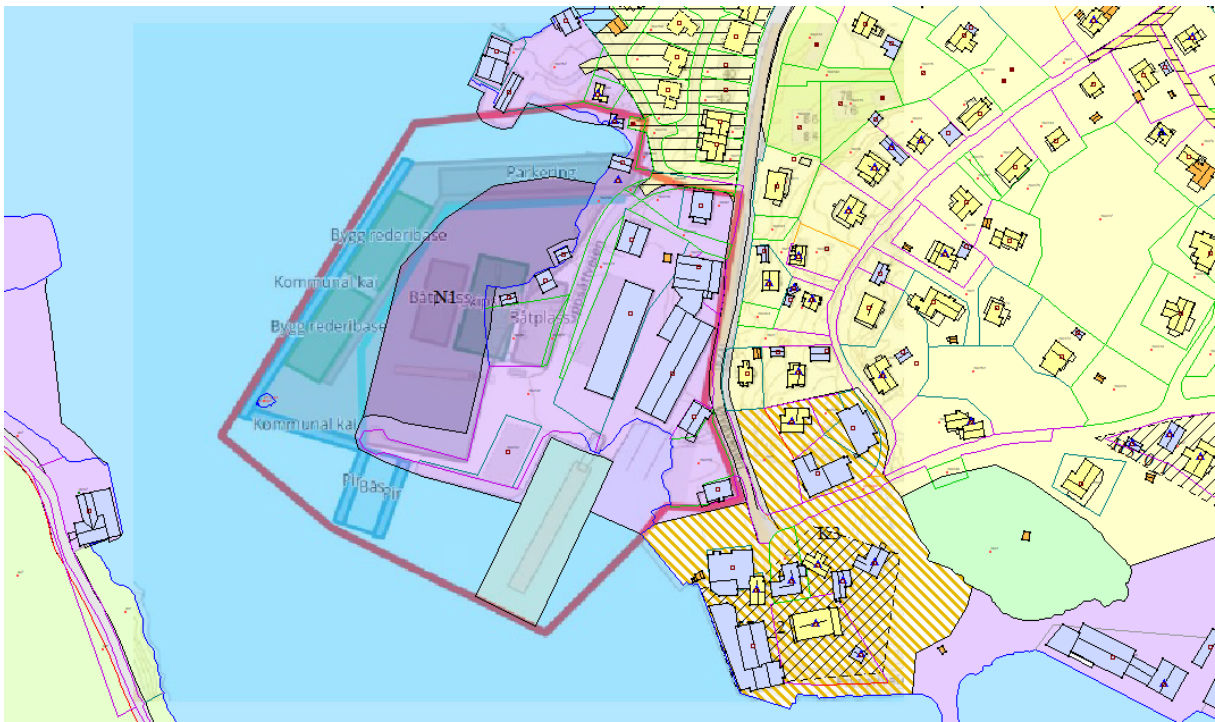


Gjeldende kommunedelplan Ballstad med plangrensene til reguleringsplaner i området (gjeldende planer med rød, planer under arbeid med grønn strekk):

Nord fra planområdet er det satt i gang reguleringsarbeid for Hemmingodden rorbuer, plan-id 201813 (turistformål). Sørøst fra planområdet er det reguleringsarbeid for Allmenningen i oppstartsfase, plan-id 201811 (bolig og forretning mm). Dessuten er det satt i gang arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplan Ballstad havn, plan-id 201802, som skal legge til rette for havneutdyping og nye næringsarealer.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for endring og utvidelse av Ballstad Servicehavn.
2. Vestvågøy kommune tillater ikke igangsetting av reguleringsarbeid for for endring og utvidelse av Ballstad Servicehavn på nåværende tidspunkt. Videreutvikling av næringsarealer i indre havn skal vurderes nærmere i arbeidet med overordnet plan, områderegulering Ballstad havn, som er under arbeid med forventet førstegangsbehandling vinteren 2018/19, før det settes igang detaljregulering.



Skisseforslaget viser en utfylling som omfatter ca. 7500 kvm større areal enn det som er avsatt i kommunedelplanen.



Ortofoto med inntegnet utfylling på ca. 16 daa, som strekker seg helt til skjæret midt i havnebassenget:

Vurdering

Adkomst og trafikk

Planområdet skal få adkomst fra den kommunale veien Oppsåttveien, nord fra Slipen, som også er adkomst til boligområdet Værret og orrbuanlegget på Hemmingodden, som har igangsatt planarbeid for utvidelse av anlegget. Eventuelt behov for oppgradering av veien vil bli avklart i planprosessen.

Vann og avløp

Området skal koples til det kommunale ledningsnett. Om kapasiteten er tilstrekkelig må avklares i den videre planprosessen. Nødvendig ny infrastruktur må i utgangspunkt bekostes av tiltakshaver.

Overvann

Overvann må håndteres i størst mulig grad på egen tomt.

Strøm

Strømforsyning må avklares i en eventuell planprosess. Hvis tiltaket utløser behov for ny trafo skal nødvendig areal reguleres inn i planen.

Klima og energi

Utbygging av området vil gi et negativt klimaregnskap (avgir CO₂).

Støy / støv / lukt / forurensning

En utvidelse av eksisterende skipsindustri på Ballstad vil medføre økt støybelastning for omkringliggende bebyggelse. Fremtidig støybelastning må utredes i planprosessen og eventuelt må det gjøres avbøtende tiltak. På generelt grunnlag vurderes det som veldig positivt at den etablerte skipsindustrien i Ballstad havn ønsker å utvikle sin virksomhet for å imøtekomme fremtidige utfordringer. Etablert havnerelatert næringsvirksomhet skal være prioritert i en statlig fiskerihavn og ikke være skadelidende i eventuelle konflikter med andre virksomheter.

Det må gjøres sedimentundersøkelser før utfylling kan finne sted, jf. bestemmelsene i kommunedelplan Ballstad.

Det må sikres i bestemmelsene at tiltaket ikke medfører fare for forurensning av Ballstad havn.

Landbruk

Ikke relevant.

Landskap

Området er svært eksponert og ligger midt i Ballstad havn, godt synlig fra store deler av omkringliggende bebyggelse. Allerede i dag er Sliphallen desidert det høyeste byggverket på Ballstad. Planlagt verkstedhall, med opptil 40 meter høyde, vil være mer enn dobbelt så høy som dagens sliphall. En utbygging som skissert vil få middels til store konsekvenser for landskapet. Det skal legges stor vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og uteområdene.

Natur og miljø

Det er ikke kjent prioriterte naturtyper eller prioriterte artsforekomster i området utover ærfuglregistreringer fra 1987, som dekker store deler av havna og tilgrensende sjøarealer. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes

som oppfylt. Utbygging vurderes å være av liten negativ betydning i forhold til dette tema.

Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner og ikke nyere tids kulturminner i planområdet. I forbindelse med områderegeringsplan Ballstad havn ble det gjennomført nye maritim-arkeologiske undersøkelser. Kulturmiljøet rundt Væreiergården vurderes som ikke direkte berørt.

Samisk natur- og kulturgrunnlag

Ingen kjente registreringer.

Friluftsliv/helse, nærmiljø, grønnstruktur, rekreasjon

Ikke relevant.

Sosial infrastruktur (skole, barnehage, omsorgsboliger)

Ikke relevant.

Barn og unges interesser

Industriområdet ved Ballstad Slip skal i utgangspunkt ikke være et område hvor barn og unge ferdes fritt, men pga av småbåtanlegget, kystlinjen og nærheten til boligfeltet må barnas sikkerhet ivaretas i planprosessen.

Næringsliv og sysselsetting

En utbygging vil trolig generere flere lokale arbeidsplasser og sikre viktige eksisterende arbeidsplasser i skipsindustrien.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Eventuelle kostnader vil være avhengig av hvor mye kommunen ønsker å tilrettelegge for ny kommunal kaiplass i område. Arealer som reguleres til offentlig formål (kai, vei, fortau, gang- og sykkelveg mm) skal erverves av kommunen og infrastruktur skal etter ferdigstilling overtas og driftes av kommunen. Vestvågøy kommune har behov for økt antall meter kai.

Utbyggingsavtale

Parallelt med planprosessen skal det utarbeides en utbyggingsavtale, som avklarer etablering av fremtidig kommunalteknisk infrastruktur (offentlig kai og evt. vann, avløp, veg mm).

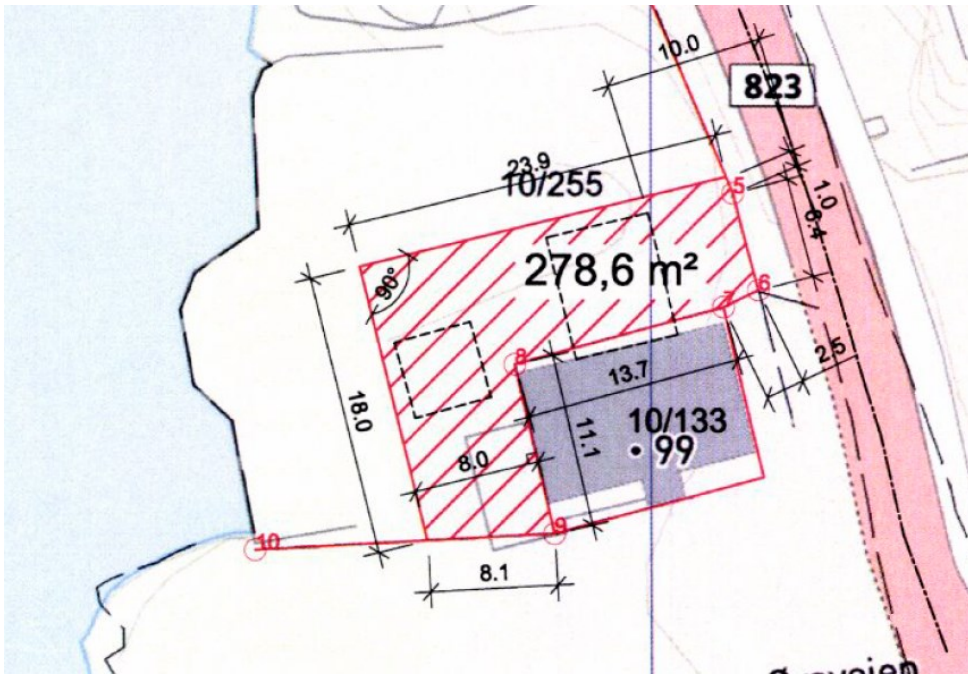
Konsekvensutredning

Rådmannens foreløpige vurdering er at tiltaket vil utløse krav til konsekvensutredning. Selv om formålet for fremtidig arealbruk i stor grad samsvarer med kommuneplan Ballstad, så er både omfanget av planlagt utfylling og utbyggingsvolum (spesielt byggehøyde) så stort at konsekvensene må utredes, enten i forbindelse med pågående områderegeringsplan Ballstad havn eller i detaljreguleringen.

Planområde

Planområdet må tilpasses i nordøst mot reguleringsplan Hemmingodden, som er under arbeid. Mot sørøst skal planområdet tilpasses til detaljregulering Allmenningen, som er i oppstartsfasen. Eiendom

gnr 10 bnr 133, som inneholder Kafèen og nylig fikk innvilget noe tilleggsareal fra gnr 10 bnr 255, skal tilhøre reguleringsplan Allmenningen.



Godkjent tilleggsareal til gnr 10 bnr 133, som skal inngår i reguleringsplan Allmenningen.



Generell vurdering:

Det er positivt at Ballstad Slip ønsker å tilrettelegge sin virksomhet for fremtidige utfordringer og etablert havnerelatert næringsvirksomhet skal behandles prioritert i en statlig fiskerihavn. Skissert prosjekt medfører derimot en utfylling av et dobbelt så stort areal i havna enn det er lagt inn i kommunedelplanen Ballstad. Planlagt fylling strekker seg helt til det lille skjæret vest fra slipen midt i havnebassenget, slik at trafikkarealet i havna vil være bare vest fra skjæret, med en bredde i underkant av 70 meter – ca. like bred som innseilingen mellom moloarmene. Konsekvensene for båttrafikken til og fra indre havn må utredes i det videre planarbeidet.

Foreslått byggehøyde for verkstedhallen/skipshallen, med opptil 40 meter, betyr større konsekvenser for landskapsbildet og omkringliggende bebyggelse og må utredes nærmere, sammen med den økende støybelastning for området, som planlagt utvidelse vil medføre.

Kommunen er i dialog med tiltakshaver for å vurdere og avklare mulighetene for etablering av fremtidig offentlig kaiareal i området.

Rådmannens innstilling:

Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av Ballstad servicehavn. Følgende føringer skal være gjeldende for det videre planarbeidet:

1. Planområdet koordineres med igangsatt detaljregulering Hemmingodden og detaljregulering Allmenningen som er i oppstartsfasen, som skissert i saksfremlegget. Eiendom gnr 10 bnr 133 skal tilhøre reguleringsplan Allmenningen.
2. Behov for oppgradering av teknisk infrastruktur avklares i planprosessen.
3. Det skal etableres ny kommunal kai i planområdet.
4. Alle offentlige veier skal utformes i henhold til SVV sine håndbøker og bygges etter kommunal vegnorm.
5. Det skal inngås utbyggingsavtale for nødvendig offentlig infrastruktur. Avtalen skal sikre både etablering av nødvendig infrastruktur og en hensiktsmessig og rettferdig kostnadsfordeling.
6. Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.
7. Det skal gis bestemmelser som sikrer havna mot forurensing fra virksomheten.
8. Det må utføres sedimentundersøkelser før utfylling kan finne sted.
9. Det skal legges stor vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og uteområdene.
10. Tiltaket utløser krav til konsekvensutredning. Det må blant annet utredes konsekvensene av utfyllingen for trafikken til og fra indre havna og konsekvensene av planlagt bebyggelse for landskapsbilde og omgivelsene.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringsspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse jfr. pbl. § 12-8.

18.09.2018 Forvaltningsutvalg

Reidar Samuelsen ba om vurdering av habilitet, siden han har skrevet søknad på vegne av Lofotr bygg og anlegg AS. Han ble vurdert inhabil, og fratrådte under behandlingen.

Kurt Atle Hansen fremmet følgende forslag om endring av punkt 1 i vedtaket:

Planområdet koordineres med områderegeringsplan Ballstad havn, igangsatt detaljregulering Hemmingodden og detaljregulering Allmenningen som er i oppstartfasen, som skissert i saksfremlegget. Eiendom gnr 10 bnr 133 skal tilhøre reguleringsplan Allmenningen.

Terje Wiik fremmet følgende forslag om endring av punkt 3 i vedtaket:

Det skal legges til rette for mulig etablering av kommunal kai i planområdet.

Eva-Karin Busch fremmet følgende forslag om endring av punkt 9 i vedtaket:

Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og uteområdene.

Arealplanlegger ved næring, plan og utvikling Jochen Caesar svarte på spørsmål under behandlingen.

Votering alternativt mellom rådmannens innstilling til punkt 1, og endringsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Kurt Atle Hansens endringsforslag til punkt 1 enst vedtatt.

Votering over rådmannens innstilling punkt 2:

Rådmannens innstilling punkt 2 enst vedtatt.

Votering alternativt mellom rådmannens innstilling til punkt 3, og endringsforslag fra Terje Wiik:

Terje Wiiks endringsforslag til punkt 3 enst vedtatt.

Votering over rådmannens innstilling punkter 4-8:

Rådmannens innstilling punkter 4-8 enst vedtatt.

Votering alternativt mellom rådmannens innstilling til punkt 9, og endringsforslag fra Eva-Karin Busch:

Eva-Karin Buschs endringsforslag til punkt 9 vedtatt med 6 mot 2 stemmer.

Votering over rådmannens innstilling punkt 10:

Rådmannens innstilling punkt 10 enst vedtatt.

Votering over rådmannens innstilling punkter 1-10, med endringer av punktene 1, 3 og 9:

Rådmannens innstilling, med endringer av punktene 1, 3 og 9 enst vedtatt.

FO-049/18 Vedtak:

Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av Ballstad servicehavn. Følgende føringer skal være gjeldende for det videre planarbeidet:

1. Planområdet koordineres med områderegeringsplan Ballstad havn, igangsatt detaljregulering Hemmingodden og detaljregulering Allmenningen som er i oppstartfasen, som skissert i saksfremlegget. Eiendom gnr 10 bnr 133 skal tilhøre reguleringsplan Allmenningen.
2. Behov for oppgradering av teknisk infrastruktur avklares i planprosessen.
3. Det skal legges til rette for mulig etablering av ny kommunal kai i planområdet.
4. Alle offentlige veier skal utformes i henhold til SVV sine håndbøker og bygges etter kommunal vegnorm.
5. Det skal inngås utbyggingsavtale for nødvendig offentlig infrastruktur. Avtalen skal sikre både etablering av nødvendig infrastruktur og en hensiktsmessig og rettferdig kostnadsfordeling.
6. Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.
7. Det skal gis bestemmelser som sikrer havna mot forurensing fra virksomheten.
8. Det må utføres sedimentundersøkelser før utfylling kan finne sted.
9. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og uteområdene.
10. Tiltaket utløser krav til konsekvensutredning. Det må blant annet utredes konsekvensene av utfyllingen for trafikken til og fra indre havna og konsekvensene av planlagt bebyggelse for landskapsbilde og omgivelsene.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringsspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse jfr. pbl. § 12-8.

