



Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	15.10.2019	044/19
Kommunestyret	22.10.2019	095/19

Arkivsak ID 18/503

Saksbehandler Jochen Caesar

Detaljregulering Hemmingodden, Ballstad - 2.gangsbehandling

Sammendrag

Lofoten Fishing Lodge v/ Harald Konrad Nilsen ønsker å videreutvikle rorbuanlegget på Hemmingodden, Ballstad med inntil 16 nye enheter, småbåthavn, SPA-anlegg mm. Privat reguleringsplanforslag for Hemmingodden ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 021/19 den 18.6.2019. Etter høring og offentlig ettersyn er planforslaget nå klar for 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Saksdokumenter:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
27.09.2019	Planbeskrivelse	1473166
27.09.2019	Plankart	1473167
27.09.2019	Planbestemmelser 20.9.19	1482086
27.09.2019	ROS analyse	1473169
27.09.2019	Innspill Avinor	1482077
27.09.2019	Innspill Fiskeridirektoratet	1482078
27.09.2019	Innspill Fylkesmannen	1482079
27.09.2019	Innspill Kristel Pedersen	1482080
27.09.2019	Innspill Kystverket	1482081
27.09.2019	Innspill Nordland fylkeskommune	1482082
27.09.2019	Innspill NVE	1482083
27.09.2019	Innspill Sametinget	1482084
27.09.2019	Innspill T.K. Nilsen Hemmingodden Lofoten fishing lodge	1482085

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 13.11.2018 privat forslag til detaljregulering for Hemmingodden på Ballstad. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 14.5.2019. Planen har planID: 1860 201813, og omfatter et område på ca. 7,4 daa hvorav ca. 4,8 daa er avsatt til fritids- og turistformål og ca. 1,7 daa til småbåthavn. Planforslaget er utarbeidet av Casa consult på vegne av tiltakshaver Harald Konrad Nilsen. Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre utvikling av eksisterende turistanlegg på Hemmingodden. Planområdet omfatter eiendommene gnr 10 bnr 167, 256, 290 og deler av 285, samt tilgrensende sjøareal.

Planstatus:

Planområdet er i dag ikke regulert. I gjeldende kommunedelplan Ballstad (plan-id 1860 201203, vedtatt 24.5.2016) er området avsatt til nåværende næring og til ferdselsområde i sjø.



Utsnitt Kommunedelplan Ballstad



Tilgrensende reguleringsplaner

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeid

I nord grenser planområdet mot reguleringsplan Værret, planID 199401, som gjelder foran kommunedelplanen. Litt sør fra planområde ligger reguleringsplan Ballstad servicehavn, planID 199902, som overstyres av kommunedelplanen Ballstad. Det er varslet oppstart av reguleringsarbeid for endring av reguleringsplanen Ballstad servicehavn.

Det er også varslet oppstart av planarbeid med områdereguleringsplan Ballstad havn. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utdyping av Ballstad fiskerihavn. Foreløpig planområde omfatter også Hemmingodden.

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget i møte 8.5.2018 som sak 025/18. Oppstartsmøte ble avholdt 12.6.2018. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 23.6.2018. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev med høringsfrist 23.7.2018. Ved høringsfristens utløp var det mottatt 9 innspill. Hovedtrekkene i disse er gjengitt i planbeskrivelsen under pkt. 9 på side 25 og 26.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 021/19 den 18.6.2019 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 2.9.2019 har det kommet inn 9 innspill. Disse er vedlagt og i tillegg sammenfattet og kommentert av rådmannen nedenfor.

Mottatte innspill:

1. Kristel Pedersen, Værret 46

Det er bosatt en rekke barn i alderen 0 - 12 år i nærheten av planområdet som oppholder seg/leker i området ved og mellom husene, i fjæra, og på og langs veiene markert i grønt. Området er i dag preget av lite trafikk, og stor forståelse blant naboene om at det oppholder seg små barn ved og på veiene da det ellers er lite tilgang til friområder for lek mellom husene. Veitilgangen til området som inngår i reguleringsplanen er via to adkomster som følger:

1. Øyaveien/Værret: En smal vei som snor seg svært (!) tett på bebyggelsen.

2. Øyaveien/Oppsåttveien/Værret: En smal vei med en uoversiktlig og skarp sving i en bratt bakke hvor boligtrafikk til/fra Værret møter industritrafikk til/fra slipen. Sistnevnte bakke (fra Oppsåttveien inn i Værret) blir svært glatt enkelte dager vinterstid, og biler må «ta fart» for å komme seg opp fra Værret. I krysset Værret/Oppsåttveien kommer det gjerne trafikk i høyere fart fra slipens nedre område som ikke ser biler som kommer fra Værret. Nestenulykker har funnet sted i slike tilfeller. Dette området er derfor en potensiell trafikkfelle, ikke minst når barn i tillegg oppholder seg i området gjennom lek, aking, sykling eller som del av sin skolevei.

Økt trafikk til/fra Hemmingodden må ses i sammenheng med hva som skjer av økt aktivitet på naboarealet (Ballstad Slip), hvorpå hun vil anta at det i sum vil bety en vesentlig økning i trafikk.

Hun ønsker å sikre at disse to planene ses i sammenheng, og at barns interesse i forhold til trafiksikkerhet behandles spesielt.

Med tanke på dagens veisituasjon, og forespeilet økt trafikk fra både næringsliv (planprosess Ballstad Slip/Vestvågøy kommune) og turister (planprosess Hemmingodden), mener hun det må gjøres tiltak fra kommunens side for å sikre barnas trygghet både innenfor omtalt planområde, og i tilstøtende planområder.

Herunder særlig ved begge innkjøringer til området. Hennes forslag er som følger:

- Tydelig skilting om barns tilstedeværelse (Værret og Oppsåttveien).
- Tydelig nedsatt fartsgrense på begge adkomstveier (Værret og Oppsåttveien).
- Fartsreducerende tiltak ved innkjøring til definert planområde som til eksempel fartsdumper i både Oppsåttveien og ved innkjøring til Værret nord dersom det er tiltenkt innkjøring til Hemmingodden herfra.
- Tiltak for å gjøre krysset Oppsåttveien/Værret sikrere gjennom å gjøre svingen slakere, hellingen mindre og/eller sette opp trafikkspeil som synliggjør kryssende trafikk.
- God belysning i alle veikryss.
- Risikovurdering ved anlegg av nye parkeringsplasser for Hemmingodden.

Da noen av disse tiltakene tilfaller områder utenfor arealet som her behandles, stoler jeg på at kommunen tar et helhetlig ansvar og overfører dem til respektive planprosesser.

Hun støtter for øvrig Hemmingsoddens planer for økt aktivitet i området og ønsker lykke til med spennende utvidelser.

Rådmannens kommentar:

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Ballstad slip og trafiksikkerhetsplanen vil kommunen vurdere behov for trafiksikkerhetstiltak i området. Den planlagte utbyggingen på Hemmingodden, som kan medføre inntil 16 nye utleieenheter, og dermed 16 nye parkeringsplasser, vil utvilsomt øke trafikken i området, men ikke i en grad at trafiksikkerhetstiltak skulle knyttes opp mot dette prosjektet. Kun den første delen av Oppsåttveien er kommunal, veiene i området for øvrig er private veier, hvor veieier kan gjøre tiltak for å øke sikkerheten og senke hastigheten. Skilting alene (f.e. sone 30) har ikke nødvendigvis den ønskede effekten. Det stilles også spørsmål til effekten av den foreslåtte endring ved krysset Værret/Oppsåttveien. Ved å gjøre svingen slakere og redusere helling kan resultatet bli det motsatte av det man ønsker å oppnå, nemlig høyre hastighet. Innspillet tas med videre i arbeidet med trafiksikkerhet i kommunen og reguleringsarbeidet for Ballstad Servicehavn, som er i oppstartsfasen.

2. Avinor

Avinor har ingen ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Sametinget

Etter Sametingets vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan de ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planen, men viser til den generelle aktsomhetsplikten.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

4. Trond Ketil Nilsen – Hemmingodden (forslagsstiller)

Med bakgrunn i et høyt antall sengeplasser har saksbehandler foreslått min 1 parkeringsplass pr enhet i planbestemmelsene med rådmannens endringsforslag. Vurderingen er basert på feile forutsetninger. Her teller en med enheter som ikke tilhører området, og det er beregnet betydelig mer sengeplasser enn det de har. I dag er det 42 sengeplasser på det området som skal reguleres. Det planlegges å bygge inntil 16 små enheter med 2-

3 sengeplasser. Det gjør at man samlet maksimalt kommer opp i ca 90 sengeplasser. Det vil heller aldri skje at alle enhetene er fylt opp maksimalt ifht antall senger.

For mulig omdisponering til større bygg i fremtiden, er det foreslått at det kan bygges større enheter med 6 sengeplasser. Dette for å unngå å låse eiendommen til akkurat den type enheter en planlegger nå for all fremtid. Det vil da vanskelig kunne bygges 16 enheter om en går opp i størrelse på byggene (og da øker antall sengeplasser).

Det bes om at kravet til parkering endres til det som ellers gjelder i arealplanen med 0,5 plasser pr enhet, men at det ved en evt utbygging over feks 100 senger forutsettes etablert ytterligere parkeringsplasser. De vil ha stor fokus på bærekraft i prosjektet og videre i driften. Mye av poenget med å bygge små enheter og ikke for mange sengeplasser er at det ikke skal bli for tett.

Rådmannens kommentar:

Parkeringskravet er ikke knyttet opp mot antall sengeplasser, men til antall utleieenheter innenfor planområdet. Kravet vil også dekke behovet for tilleggsfunksjoner innenfor planområdet, som café, SPA, småbåtanlegg som i kommunedelplanen Ballstad er opplistet med egne krav til parkeringsareal. Ved større overnattingssteder og hotell som i hovedsesongen gjerne tar imot reisegrupper (som oftest kommer med buss) kan antall parkeringsplasser være lavere (0,5 parkeringsplasser per gjesterom jf. kommunedelplan), men i slike tilfeller vil det være nødvendig med oppstillingsplass og snumulighet for busser. Slik den fremtidig situasjonen på Hemmingodden er skissert vil det ikke være mulig å ta inn busser i området. Siden mange turister, som ikke kommer med egen bil eller buss, velger å ta leiebil for deler av eller hele ferieopphold i Lofoten, anbefaler rådmannen at parkeringskravene med 1 parkeringsplass per utleieenhet opprettholdes. Samme parkeringskrav ligger i forslag til ny arealplan, som nå er på høring og Hattvika turistanlegg, den siste reguleringsplan som ble vedtatt for et tilsvarende konsept, har på grunn av størrelsen av område i tillegg krav om 0,5 parkeringsplasser per ansatt. Dersom det ikke er mulig å få etablert tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor området, så kan det vurderes å bruke kommunens frikjøpsordning. På sikt ønsker kommunen å etablere parkeringsplasser mellom Hemmingodden og Slipen. Reguleringsarbeidet er igangsatt, men det er per dags dato nokså usikkert når parkeringsplassene kan være realisert.

5. Fiskeridirektoratet:

Fiskeridirektoratet region Nordland har følgelig ingen merknader eller innspill i tilknytning til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

6. Fylkesmannen i Nordland:

Det er ikke innkommet innsigelse fra noen av de etater vi samordner.

Fylkesmannen har planfaglig merknad til fastsatt byggehøyde over havnivå. Byggteknisk forskrift (TEK17), § 7-2 andre og tredje ledd, setter krav til sikkerhetsklasse for bygg og hvilke returperioder for stormflo de skal tåle. For bygninger som er ment for permanent opphold av mennesker er det satt krav om at bygget skal tåle en 200-års flo. Dette gjelder også rorbuanlegg. Planbestemmelsene foreslår at laveste tillatte golvnivå er kote +3,3 m for ny bebyggelse til varig opphold. Fylkesmannen viser til at dette er for lavt i forhold til gjeldende planleggingstillene som er anbefalt. Det må også tas hensyn til og gjøres påslag for bølger. Fylkesmannen har ellers ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Det ble feilaktig lagt stormflonivå for yttersida til grunn i ROS-analysen. Stormflonivå på innersida er omtrent en halv meter høyere. Planbestemmelse §3.1.11 endres slik at laveste tillatte golvnivå for ny bebyggelse til varig opphold settes til kote +3,8. Innspillet for øvrig tas til orientering.

7. Nordland fylkeskommune:

Så langt NFK kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser, slik det blant annet fremkommer i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland. Fylkeskommunen har derfor ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering utover det som framgår av innspill ved oppstart, men vil påpeke følgende:

Det framgår av planbeskrivelse og kommunens saksframlegg til forvaltningsutvalget, at allmennhetens tilgang til området ikke skal reduseres i forhold til dagens situasjon. En klarer ikke å finne dette poengtert i planbestemmelsene, og NFK ber kommunen presisere dette.

Videre heter det i bestemmelsene, at laveste tillatte golvnivå er satt til +3,3 m for ny bebyggelse for varig opphold. Siden planområdet ligger utsatt til i forhold til forventet havnivåstigning, jf. Kartverkets havnivåprognoser, virker dette fornuftig.

Plandokumentene er etter fylkeskommunens vurdering klare og entydige og tjener formålet som både juridiske dokumenter og informasjon til publikum.

Rådmannens kommentar:

Området skal holdes åpent for allmenheten i den grad det er forsvarlig. Det legges inn ny planbestemmelse §3.1.12 «*Strandlinjen og området forøvrig skal være allmenn tilgjengelig i den grad dette er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.*»

Når det gjelder minste kotehøyde for golvnivå, så ble det feilaktig lagt stormflonivå for yttersida til grunn i ROS-analysen. Stormflonivå på innersida er omtrent en halv meter høyere. Planbestemmelse §3.1.11 endres slik at laveste tillatte golvnivå for ny bebyggelse til varig opphold settes til kote +3,8.

Innspillet for øvrig tas til orientering.

8. NVE

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen deres saksområde. I tillegg prioriterer de å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. I denne saken kan de ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region nord kontaktes med en konkret forespørsel.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

9. Kystverket:

Kystverket har ingen ytterlige kommentarer til oversendte dokumenter.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Hemmingodden, Ballstad, med plankart datert 13.5.2019, bestemmelser datert 20.9.2019 og beskrivelse. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til rådmannen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer / endringer.

Beskrivelse av området:

Se vedlagt planbeskrivelse, pkt 5, side 6-17.



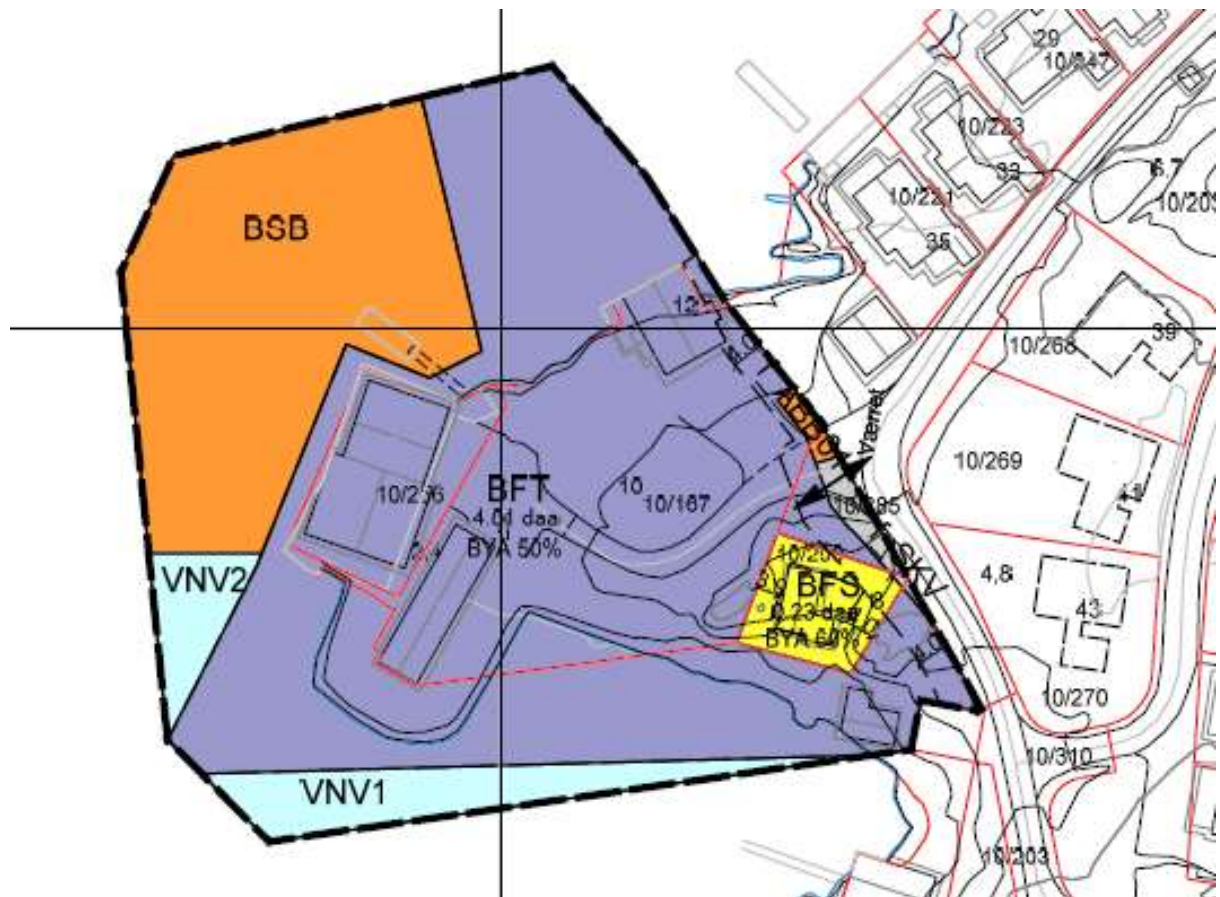
Foto fra hjemmesida til Hemmingodden Lofoten Fishing Lodge



Orthofoto

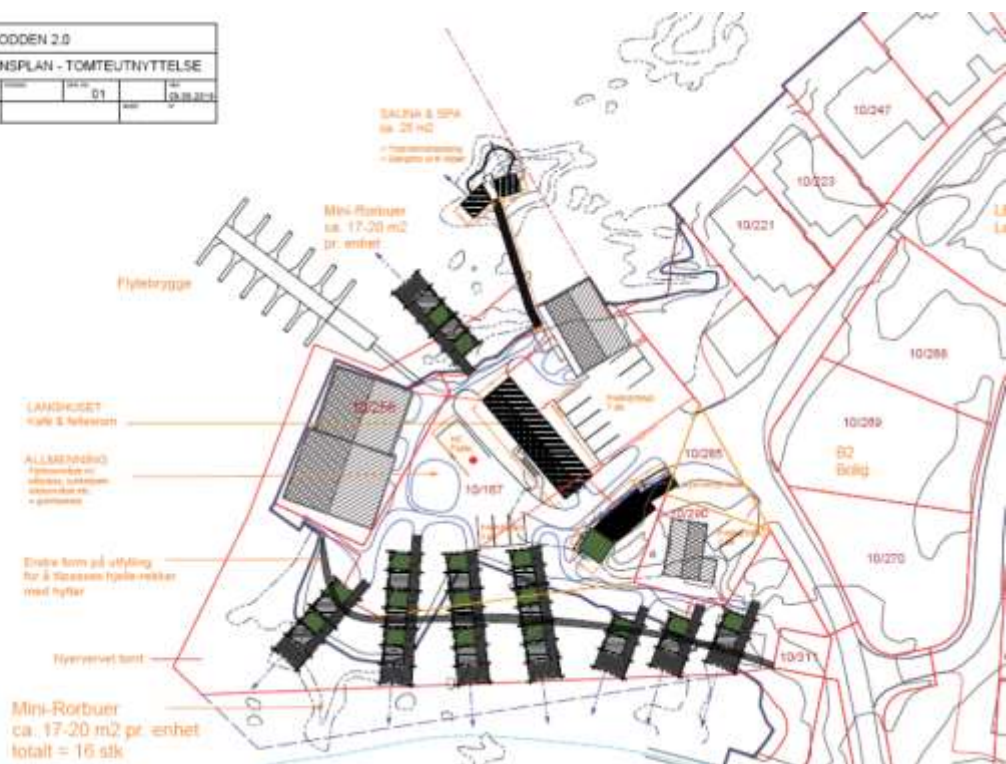
Beskrivelse av planforslaget:

Se vedlagt planbeskrivelse, pkt 6, side 17-20.



Reguleringsplanforslaget:

HEMMINGODDEN 2.0	
SITUASJONSPLAN - TOMTEUTNYTTELSE	
PROSJEKTLEDER	01
REVISOR	2023.01.04



Illustrasjonsplan

Vurdering av konsekvenser

- **Faglige og generelle forhold**
 - Hemmingodden Lofoten Fishing Lodge omfatter i dag 11 utleieenheter med til sammen ca 62 gjestesenger i følge hjemmesiden, hvorav 9 enheter er innenfor planområdet. Det er planlagt en utvidelse av anlegget med opptil 16 nye enheter med inntil 6 sengeplasser per enhet. I tillegg vil man etablere et SPA-anlegg på skjæret nord fra Hemmingodden, som skal være tilgjengelig også for lokalbefolkningen.
 - Ved 1. gangsbehandling av planforslaget ble det stilt krav til 1 parkeringsplass per utleieenhet. Kravet vil også dekke behovet for tilleggsfunksjoner innenfor planområdet, som café, SPA, småbåtanlegg som i kommunedelplanen Ballstad er opplistet med egne krav til parkeringsareal. Forslagsstiller anser dette kravet som for streng og ønsker at kommunedelplanens krav for hotell/overnattingssteder anvendes (0,5 parkeringsplasser per gjesterom). Ved større overnattingssteder og hotell som i hovedsesongen gjerne ta i mot reisegrupper (som oftest kommer med buss) kan antall parkeringsplasser være lavere (0,5 parkeringsplasser per gjesterom jf. kommunedelplan), men i slike tilfeller vil det være nødvendig med oppstillingsplass og snumulighet for busser. Slik den fremtidig situasjonen på Hemmingodden er skissert vil det ikke være mulig å ta inn busser i området. Siden mange turister, som ikke kommer med egen bil eller buss, velger å ta leiebil for deler av eller hele ferieopphold i Lofoten, anbefaler rådmannen at parkeringskravene med 1 parkeringsplass per utleieenhet opprettholdes. Dersom det ikke er mulig å få etablert tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor området, så kan det vurderes å bruke kommunens frikjøpsordning. På sikt ønsker kommunen å etablere parkeringsplasser mellom Hemmingodden og Slipen. Reguleringsarbeidet er igangsatt, men det er per dags dato nokså usikkert når parkeringsplassene kan være realisert.
 - Illustrasjonene i planbeskrivelsen fraviker fra det opprinnelige prosjektet som var grunnlaget for planinitiativet. Disse illustrasjonene er ikke bindende, og reguleringsplanforslaget vil åpne for forskjellige alternativer. Før det gis rammetillatelse for nye bygninger i planområdet skal situasjonsplan over hele planområde og illustrasjoner godkjennes av Forvaltningsutvalget.
 - Det er positivt at virksomheten kommer i regulerte former, som gir forutsigbarhet både for tiltakshaver og naboer.
 - Positivt og viktig at planområdet skal være tilgjengelig for allmenheten i den grad det er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.
- **Økonomiske konsekvenser**
 - Ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.
 - Drift av rorbuer og tilhørende aktiviteter skaffer arbeidsplasser.
- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**
 - ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk
- **Miljøkonsekvenser**
 - Det foreslåtte planområdet kommer ikke i konflikt med viktige naturtyper, naturmiljø, helhetlig kulturlandskap eller kulturmiljø.
 - Området er en del av et større beiteområde for ærfugl, en ikke prioritert art. Det er ikke registrert truede eller nært truede arter i området.
 - Området regnes for å være delvis bebygd og delvis åpen skrin fastmark.
 - Det er ikke gjort registreringer av automatisk fredete kulturminner i området. Det vises da til registrerte forn- eller kulturminner i Riksantikvarens oppdaterte base Askeladden. Området er ikke berørt av "Regional Kulturminneplan for Lofoten".
- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
 - Se vedlagt ROS-analyse og planbeskrivelses pkt.8 på side 23.
 - Det ble feilaktig lagt stormflonivå for yttersida til grunn i ROS-analysen. Stormflonivå på innersida er omtrent en halv meter høyere. Planbestemmelse §3.1.11 endres slik at laveste tillatte golvnivå for ny bebyggelse til varig opphold settes til kote +3,8.
 - Sammen med byggesøknad for nye tiltak må det dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapasitet sammen med brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
 - Planen anses som positiv ettersom planområdet i dag ikke er tilrettelagt eller tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelse. Minst 10% av de nye buene skal utformes universelt. Allmenferdsel og oppgradering av uteområdet vil gjøre området lettere tilgjengelig.
- **Folkehelse**
 - En opprustning av eksisterende bygningsmiljø vil i tillegg til å gagne turister også kunne øke lokalbefolkningens tilknytning til og bruk av området og sjøen. Her er det avgjørende i hvilken grad området vil oppleves privatisert.
 - Planer om etablere et lite spa-anlegg på skjæret nord fra Hemmingodden vil gagne også lokalbefolkningen.
- **Forebygging av kriminalitet**
 - Ikke relevant
- **Andre fagområders vurdering**
 - VA: Det er kapasitet i eksisterende ledningsnett og området er allerede tilkoblet kommunalt nett. Tiltaket vil medføre en høyere belastning på vann- og avløpsnettet, men dette anses ikke som problematisk.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
 - Planforslaget kan strengt formelt ansees å være i strid med gjeldende kommunedelplanen, siden turistvirksomhet ikke faller under «næringsformål» i reguleringssammenheng. Kommunens tolkning av «næringsformål» inkluderte derimot også turistformål der kommunedelplanen ble vedtatt, hvor også andre eksisterende turistanlegg ble lagt ut med samme formål. Siden foreliggende reguleringsplanforslag vil legge til rette for videreutvikling av et eksisterende turistanlegg og en eksisterende bolig vurderer rådmannen at planforslaget bør ansees som i tråd med overordnet plan.
 - Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget i møte 8.5.2018 som sak 025/18.
- **Barn og unges interesser**
 - I og med at planen kun legger til rette for utvikling av turistanlegget er ikke dette punktet veldig aktuelt.
 - Ingen barnetråkkregistreringer innenfor område, men området er brukt av barna i nærmiljøet.
 - Behov for eventuelle trafiksikkerhetstiltak i området skal vurderes i forbindelse med reguleringsarbeid for ballstad servicehavn og trafiksikkerhetsplan for Vestvågøy.
 - Etter rådmannens vurdering vil ikke utbygging av inntil 16 nye utleieenheter på Hemmingodden øke trafikkbelastningen i den grad at trafiksikkerhetstiltak skulle knyttes opp mot dette prosjektet.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for regulering av Hemmingodden på Ballstad legger til rette for en videreutvikling av eksisterende turistanlegg Hemmingodden Lofoten Fishing Lodge og vil bidra positivt til utvikling av reiselivsnæringen på Vestvågøy. Jmfør gjennomgang av planforslagets konsekvenser ser rådmannen behov for noen mindre endringer, presiseringer og tilføyelser i planbestemmelsene som følger:

- a. §3.1.4 endret til «Hver utleie-/boenhet skal ha opparbeidet parkering for min. 1 bil og 1 sykkel.»
- b. §3.1.5 endret til «Antall nye utleie-/boenheter skal ikke overskride 16 stk med maks. 6 sengeplasser per enhet.»
- c. §3.1.11 endret til «Laveste tillate golvnivå er kote +3,8 m for ny bebyggelse til varig opphold.»
- d. Ny bestemmelse §3.1.12 «Strandlinjen og området forøvrig skal være allmenn tilgjengelig i den grad dette er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.»

Med disse endringene anbefaler rådmannen at kommunestyret egengodkjenner planforslaget.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Hemmingodden, Ballstad, planID 201813 med plankart datert 13.5.2019, bestemmelser revidert 28.5.2019 og beskrivelse, som var på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Hemmingodden, Ballstad, planID 201813 med følgende endringer, som er innarbeidet i bestemmelsene, datert 20.9.2019:
 - a. §3.1.4 endret til «Hver utleie-/boenhet skal ha opparbeidet parkering for min. 1 bil og 1 sykkel.»
 - b. §3.1.5 endret til «Antall nye utleie-/boenheter skal ikke overskride 16 stk med maks. 6 sengeplasser per enhet.»
 - c. §3.1.11 endret til «Laveste tillate golvnivå er kote +3,8 m for ny bebyggelse til varig opphold.»
 - d. Ny bestemmelse §3.1.12 «Strandlinjen og området forøvrig skal være allmenn tilgjengelig i den grad dette er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.»
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

15.10.2019 Forvaltningsutvalg**Votering:**

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-044/19 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Hemmingodden, Ballstad, planID 201813 med plankart datert 13.5.2019, bestemmelser revidert 28.5.2019 og beskrivelse, som var på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Hemmingodden, Ballstad, planID 201813 med følgende endringer, som er innarbeidet i bestemmelsene, datert 20.9.2019:
 - a. §3.1.4 endret til «Hver utleie-/boenhet skal ha opparbeidet parkering for min. 1 bil og 1 sykkel.»
 - b. §3.1.5 endret til «Antall nye utleie-/boenheter skal ikke overskride 16 stk med maks. 6 sengeplasser per enhet.»
 - c. §3.1.11 endret til «Laveste tillate golvnivå er kote +3,8 m for ny bebyggelse til varig opphold.»
 - d. Ny bestemmelse §3.1.12 «Strandlinjen og området forøvrig skal være allmenn tilgjengelig i den grad dette er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.»
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

22.10.2019 Kommunestyret**Votering:**

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-095/19 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Hemmingodden, Ballstad, planID 201813 med plankart datert 13.5.2019, bestemmelser revidert 28.5.2019 og beskrivelse, som var på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Hemmingodden, Ballstad, planID 201813 med følgende endringer, som er innarbeidet i bestemmelsene, datert 20.9.2019:
 - a. §3.1.4 endret til «Hver utleie-/boenhet skal ha opparbeidet parkering for min. 1 bil og 1 sykkel.»
 - b. §3.1.5 endret til «Antall nye utleie-/boenheter skal ikke overskride 16 stk med maks. 6 sengeplasser per enhet.»
 - c. §3.1.11 endret til «Laveste tillate golvnivå er kote +3,8 m for ny bebyggelse til varig opphold.»

- d. Ny bestemmelse §3.1.12 «Strandlinjen og området forøvrig skal være allmenn tilgjengelig i den grad dette er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.»
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 25.10.2019

Kjell Idar Berg
Rådmann

Karl Erik Nystad
Enhetsleder Næring, plan og utvikling