


Planbeskrivelse

Navn på plan/tiltak: Ole Bergs vei	Plantype: Detaljreguleringsplan	PlanId 1860202012
Kommune: Vestvågøy kommune	Tiltakshaver: Vestvågøy kommune, Prosjekt og infrastruktur	
Stedsnavn: Ballstad		
Asplan Viak AS Prosjektleder:  Åsmund Rajala Strømnes Asmund.stromnes@asplanviak.no	Datert: 27.09.23	
Oppstartskonferanse: Avholdt 16.12.2020		

FORORD

stein hamre arkitektkontor as har vært engasjert av Vestvågøy kommune ved Prosjekt og infrastruktur for å utarbeide en detaljreguleringsplan for Ole Bergs vei på Ballstad. Detaljreguleringsplanen har fått navnet Ole Bergs vei. I løpet av planprosessen har Asplan Viak AS kjøpt opp stein hamre arkitektkontor as. Dette gjør at planforslaget nå er utarbeidet av Asplan Viak AS

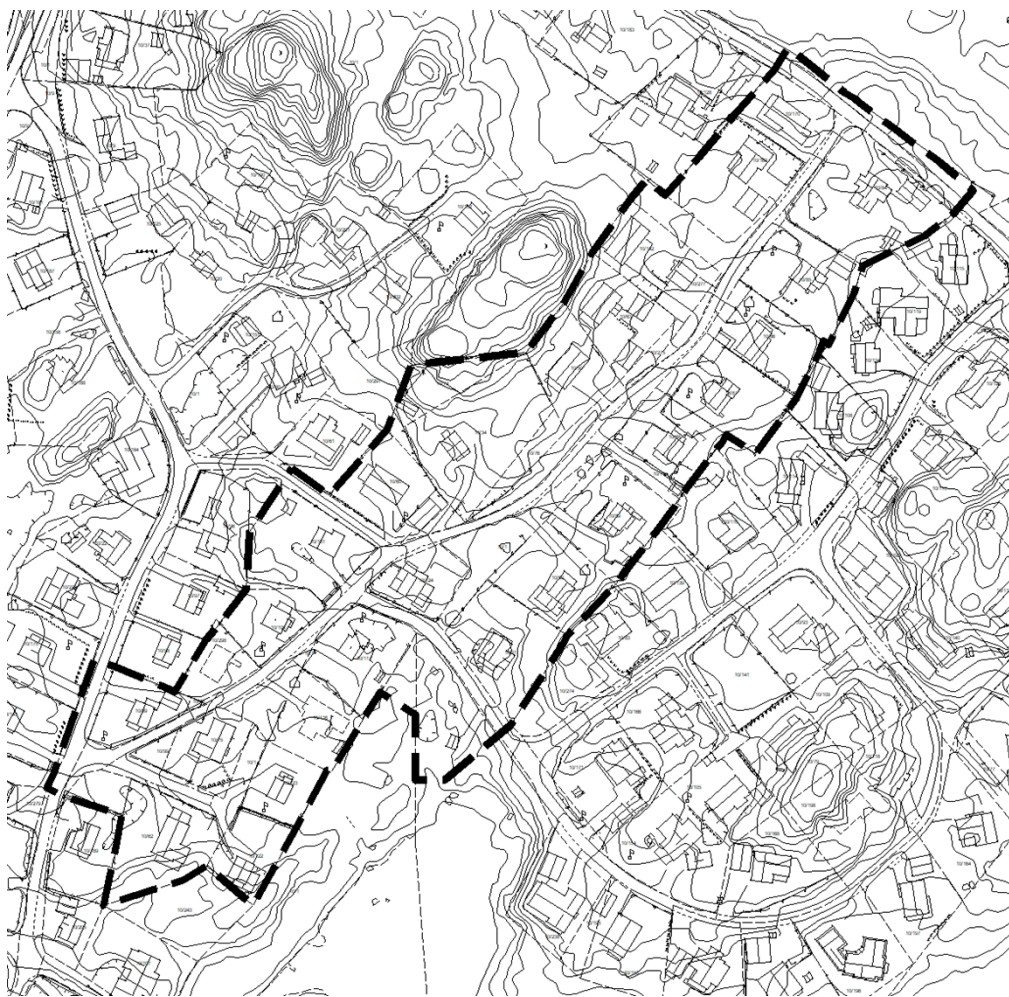
Åsmund Rajala Strømnes har vært kontaktperson og oppdragsleder for dette oppdraget.



Figur 1 Oversiktskart med planområdet

Innledning

Vestvågøy kommune har et ønske om å få utarbeidet en reguleringsplan for området langs Ole Bergs vei på Ballstad som er i tråd med hvordan området og veien er etablert. Gjeldene reguleringsplan for området, Ballstadøy, kan ikke brukes til å styre store deler av området. Den største utfordringen med gjeldene regulering er at Ole Bergs vei er regulert med en annen trase spesielt inn mot veien Garnlenka.



Figur 2 Planavgrensing varsel planoppstart

Planstatus og rammebetingelser

Krav om konsekvensutredning

Formålet med planen er å stadfeste dagens arealbruk. Dette gjør at tiltakene som omfattes planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning og skal ikke behandles etter denne. Det ble gjort en gjennomgang av forskrift om konsekvensutredning i oppstartsmøte. Som det framkommer av referatet ble det konkludert med at planforslaget ikke omfattes av forskriften og skal da heller ikke behandles etter denne.

Lover

Planforslaget er utarbeidet i tråd med de krav som ligger i plan- og bygningsloven.

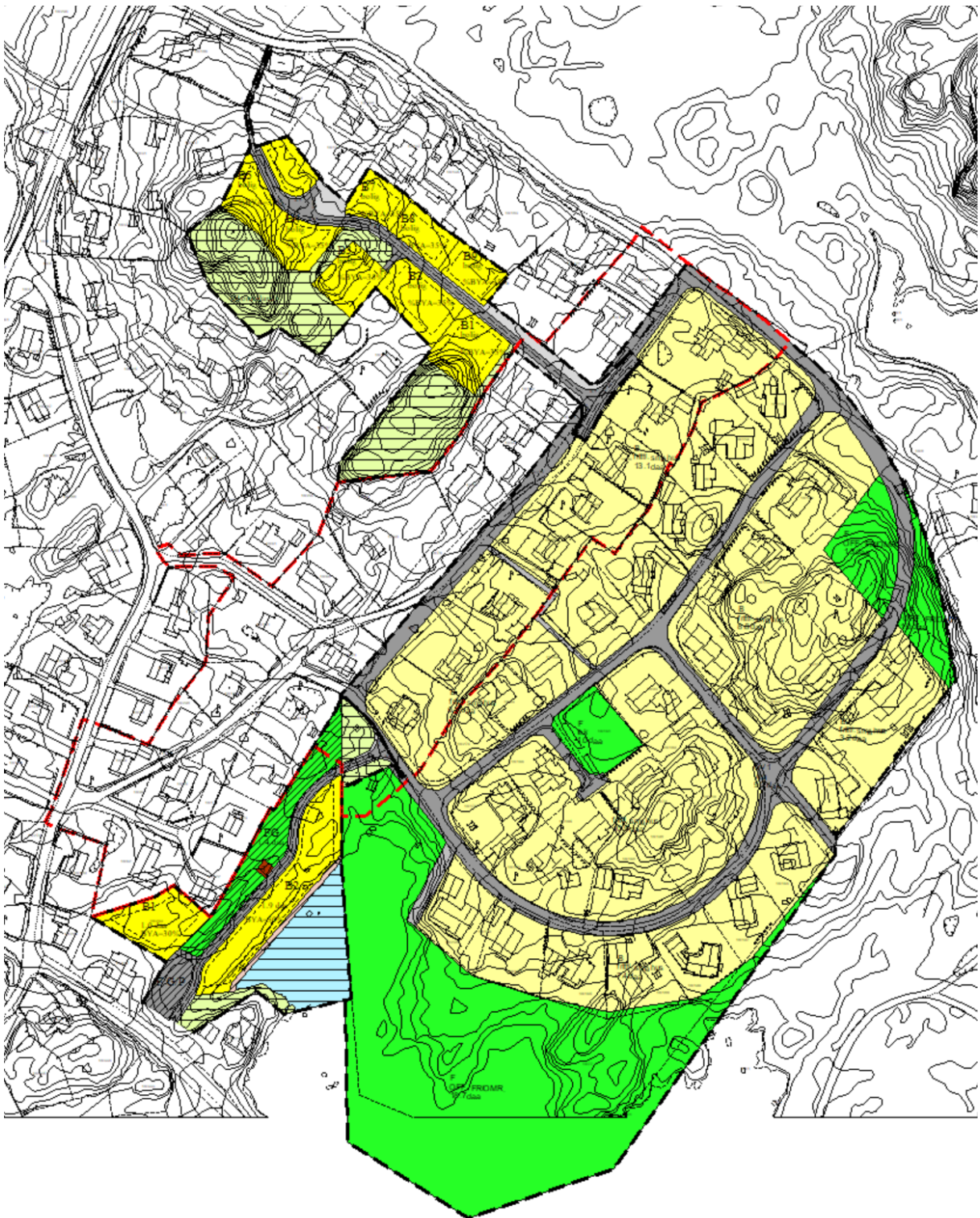
Kommunale planer

- Kommuneplanens arealdel

Her er området avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

- Reguleringsplaner

Det nye planforslaget berører 3 eksisterende reguleringsplaner. Dette er reguleringsplanen for Porkrota med planid 200707, reguleringsplan for Vidda med planid 200706 og reguleringsplanen for Ballstadøy med planid 197101. Kartutsnittet under viser hvordan dette nye planforslaget berører de tre gjeldene planene. Avgrensning av det nye planforslaget er vist med rød stiplet linje (planavgrensning).



Figur 3 Gjeldene planer med planavgrensning

Beskrivelse av planområdet



Figur 4 Flyfoto med plangrense

Dagens bruk

Som det framkommer av figur 4 er regulere planforslaget et etablert boligområdet. Området består av eksisterende boligtomter, trafikkareal og friområder.

Planprosess, medvirkning, temavurdering

Planprosess

Planprosessen har fulgt en ordinær planprosess som angitt i plan- og bygningsloven kapittel 5: «Medvirkning i planleggingen».

Medvirkning

Annonse varsel om planoppstart ble annonsert i Lofotposten 21.01.21. Høringsbrev ble sent ut 20.01.21. Frist for å komme med innspill var satt til 19.02.21. Vi har mottatt 6 innspill. Under følger utdrag av disse og våre kommentarer.

Avsender	Utdrag innhold	Våre og tiltakshavers kommentarer
Statens vegvesen, datert 27.01.21	<p>Hensikten med planarbeidet er å få et bedre samsvar med kart og terreng. Videre skal eksisterende veg reguleres med tilstrekkelig sideareal, og det skal sees på mulighet for fellesarealer og møteplasser. Planområdet omfatter kommunal veg.</p> <p>Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivarettatt i planprosessen.</p> <p>Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes.</p> <p>Vi har ellers ingen merknader til planvarselet.</p>	<p>Veiføringer er i tråd med de ønsker Vestvågøy kommune har til veier i dette området.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p>
Sametinget, datert 23.02.21	<p>Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette: Kulturminner og aktsomhetsansvaret.</p>	<p>Ordlyd om kulturminner tas med i bestemmelsene. Merknaden tas til følge.</p>

	<p>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.</p> <p>Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p>	
<p>Nordland fylkeskommune, datert</p>	<p>Fylkeskommunen ser på det som positivt på at kommunen ønsker å oppdatere planverket. Nfk er enig i Vestvågøy kommunes vurdering om at tiltaket ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.</p> <p>Det er positivt at kommunen ønsker å undersøke behovet for å tilrettelegge for møteplasser og felles uteareal, gjennom planprosessen.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Det foreslås at deler av det arealet som var regulert til trafikkformål og som ikke er blitt brukt til dette reguleres til lekeplass.</p>
<p>Ronny Andreassen, datert 19.02.21</p>	<p>Jeg vil derfor først og fremst kommentere at det er utilstrekkelig drenasje for deler av veien. Overflatevann skaper årlig vanskeligheter for nr 21, 22, 23 og 24. Spesielt er nr 23 utsatt som ligger lavest i terrenget. Ved anledning bør tiltak for bedre drenering av området prioriteres.</p> <p>For øvrig kommenteres at området består av enkeltstående hus, eneboliger. Større endringer med for eksempel flermannsboliger vil bryte med dette, og er for undertegnede, ikke ønsket.</p>	<p>Planforslaget løser ikke de problemer som overflatevann skaper for enkelte eiendommer i dag, men VVK har intensjon om å utbedre overvannsystemet langs vegen.</p> <p>Planforslaget stadfester dagens arealbruk og vil ikke legge til rette for flermannsboliger.</p>
<p>Kristian Flaaten Olsen, datert 31.01.21</p>	<p>Som innbygger i Ole Bergs vei 3 har jeg noen spørsmål og innspill til detaljreguleringen av Ole Bergs vei.</p>	

	<p>Spørsmål: -Område avsatt til lekeplass. Hva er vanlig praksis i kommunen i forhold til drift/vedlikehold av denne, privat/kommunal? Hvordan finansieres dette, har kommunen midler øremerket formålet eller midler det kan søkes om?</p> <p>Innspill: -Ole bergs vei 1, 3, 5 og 7 deler felles privat vei som leder til tomtene våre. Det er ønskelig at kommunen overtar denne veibiten med vedlikehold og brøyting. Denne brøytes ofte igjen av entreprenør som brøyter resten av Ole Bergs vei</p> <p>-Disse husstandene kan ha felles postkassestativ/renovasjonspunkt i starten av veien.</p> <p>-De samme adressene er plaget med tilbakeslag av lukt på avløpsnettet. Har fått forklart at dette henger sammen med pumpestasjonen i porkrota. Det er ønskelig at dette problemet adresseres.</p> <p>-Ole Bergs vei har veldig spredd og dårlig gatebelysning. Det er ønskelig at kommunen overtar og ferdigstiller denne.</p> <p>-Deler av Ole Bergs vei mangler asfalt, dette arbeidet burde fullføres.</p>	<p>Vestvågøy kommune får svare ut dette ved saksutredning til offentlig ettersyn.</p> <p>Denne adkomstveien reguleres som felles vei. Dette innebærer at de eiendommene som bruker denne har drifts og vedlikeholdsansvaret for denne.</p> <p>Planen legger ikke hindringer til slike fellespunkt.</p> <p>Vestvågøy kommune får svare ut dette ved saksutredning til offentlig ettersyn.</p> <p>Vestvågøy kommune får svare ut dette ved saksutredning til offentlig ettersyn.</p> <p>Vestvågøy kommune får svare ut dette ved saksutredning til offentlig ettersyn.</p>
<p>Hattvika AS v/Rolf Jentoft, datert 16.02.21</p>	<p>Som grunneier av 1860 - 10/1 på Ballstadøya ønsker jeg å komme med noen kommentarer til nevnte plan.</p>	

	<p>På begge sider av Ole Berg's vei er det små parseller tilhørende 10/1. Er det ønskelig at tilstøtende eiendommer ønsker kjøpe det areal som «blir til overs» mot «nyveien» etter etaljreguleringen???. Vil VV Kommune avstå fra den høye fradelingskostnaden slik at det blir interessant for oppsitterne å kjøpe??</p> <p>Kloakk/overvannsproblematikk - Det er ønskelig at Kommunen legger ny og riktig dimensjonert kloakk ned til pumpestasjon i Porkrota, og hvor det dimensjoneres for de 9 planlagte boligene på Vidda. Stikk for tilkobling kloakk ved innkjøringen mellom Ole Berg's vei 26 og 30. (for Viddaboligene). At overvann frakobles, bør være en selvfølge. Kommunen hadde Ole Bergkloakken på 1. pri for en del år tilbake. Hyggelig hvis detaljreguleringen setter fart i planen. Pumpestasjonen i Porkrota må også dimensjoneres for også å kunne ta unna for ytterligere 6-8 boenheter planlagt i Porkrota</p> <p>Lekeplass er det allerede etablert få meter unna i Linesettet og bør være tilstrekkelig. Hva som menes med fellesarealer og møteplasser må spesifiseres nærmere? Er felles postkassestativ og renovasjon ønskelig??</p>	<p>Vestvågøy kommune får svare ut dette ved saksutredning til offentlig ettersyn</p> <p>Vestvågøy kommune får svare ut dette ved saksutredning til offentlig ettersyn</p> <p>Planen foreslås å legge til rette for en ny lekeplass øst for eiendommen gnr10 bnr 124. Dette er areal som i gjeldene plan er regulert til veiformål. Dette området kan brukes som et lekeareal, møteplass for</p>
--	---	---

	<p>Ønsker å bli holdt orientert og gi innspill når prosjektering er kommet i gang.</p>	<p>beboerne, oppskyting av fyrverkeri mm.</p> <p>Det vil bli anledning til å komme med innspill i forbindelse med offentlig ettersyn.</p>
--	--	---

Temavurdering

Under følger en gjennomgang av de tema som er omtalt i referatet fra oppstartsmøte som skal vurderes.

Barn og unges interesser

Det settes av et nytt areal til lek innenfor planområdet. Dette arealet kan også brukes av naboer som en uformell møteplass. Det legges ikke opp til nye boligtomter som følge av denne reguleringen slik at barn og unges øvrige interesser blir uendret som følge av denne planen.

Funksjonshemmede og eldre sine interesser

Området er utbygd og planen legger ikke opp til ny bebyggelse. Dette gjør at interessene til funksjonshemmede og eldre forblir uendret. Det er påpekt at Ole Bergs vei burde ha vært asfaltert. Dersom den blir det, vil dette gjøre veien bedre framkommelig for denne gruppen. Denne reguleringsplanen legger ingen føringer for asfaltering av veien.

Universell utforming

Som nevnt i punktet over så ville den universelle utformingen bli bedre dersom Ole Bergs vei blir asfaltert. Men som nevnt over gir ikke dette planforslaget føringer for asfaltering.

Biologisk mangfold

Det legges ikke opp til ny bebyggelse eller bygging av nye veier i området. Dette gjør at konsekvensene for det biologiske mangfoldet forbli uforandret.

Kulturlandskap og kulturminner

Boligen i Ole Bergs vei 18 er registrert som et sefrak-bygg. Utover dette er det ikke registrert kulturminner eller kulturlandskap innenfor planområdet.

Strandsone sjø og vassdrag

Planen grenser mot Porkrota. Her har er det tilgang til strandsonen. Planforslaget gjør ingen endringer slik som situasjonen er i dag.

Miljøvern faglige vurderinger

Det er innspill som påpeker at det er utfordringer med overvann innenfor planområdet. Disse utfordringene løses ikke ved en ny reguleringsplan, men Vestvågøy kommune må kommentere dette i forbindelse med offentlig ettersyn.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planforslaget legger ikke opp til store endringer i forhold til slik som området er bebygd. Det som endres er at det legges til rette for etablering av en lekeplass langs Ole Bergs vei.

Gata er lite trafikkert og med lav hastighet. Det må gjøres en vurdering om det er behov for etablering av et sikkerhetsgjerde for å skille veien og lekeplassen.

Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold / trafiksikkerhet

Planen regulerer Ole Bergs vei slik som den er etablert. Dette er en boliggate med relativt lite trafikk. Veien reguleres med en bredde på 4 meter, som er i tråd med hvordan veien er bygd. Frisiktlinjer reguleres inn i tråd med kravene i håndbøkene. Avkjørsler til boligeiendommene reguleres inn med adkomstpøl i tråd med slik de er etablert.

Kommunaltekniske anlegg

Det reguleres inn areal til eksisterende pumpestasjon ved Garnlenka mot Porkrota. Som det framkommer av innspillene, er det stilt spørsmål til kapasiteten til det kommunale avløpsnett i området. Dette er ikke noe som dette planforslaget løser, men må kommenteres av Vestvågøy kommune ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn.

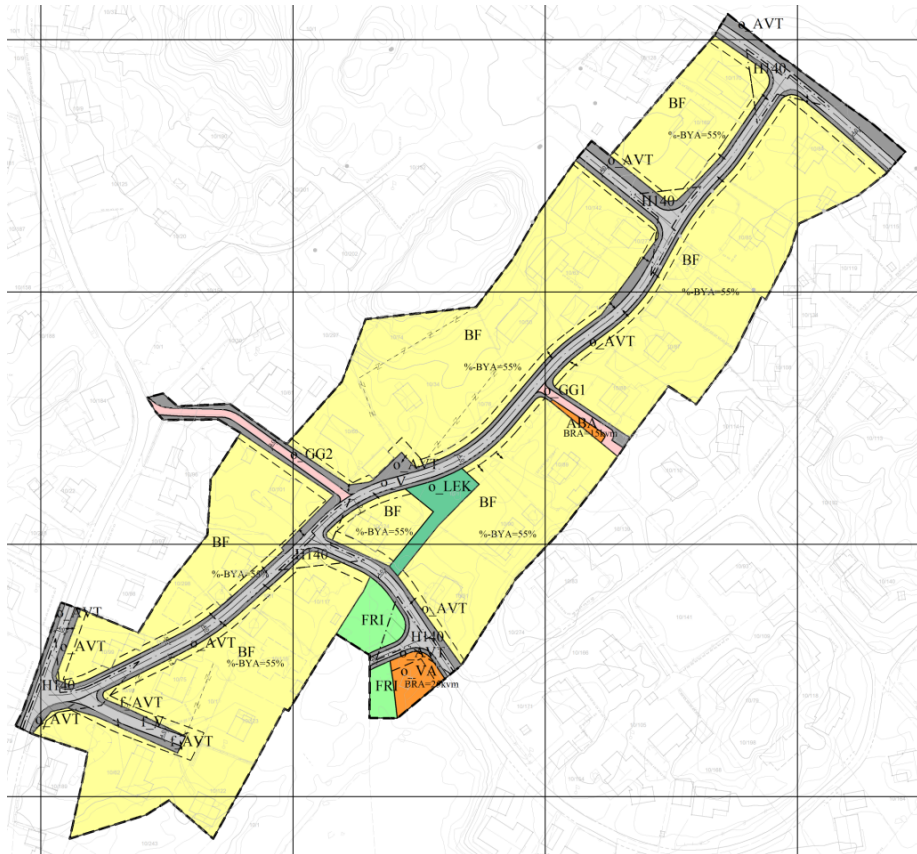
Klima og energi

Planforslaget gjør ingen endringer på hvordan området er bebygd, slik at det blir ingen endringer på klima og miljø.

Folkehelse (støy, forurensing)

Dersom Ole Bergs vei bli asfaltert vil dette innebære at støv fra veien reduseres. Men som det framkommer over så legger ikke dette planforslaget føringer for asfaltering av veien. Vi kan ikke se at det er noe med planforslaget som skulle innebære mer støy i området.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 5 Plankart

Planforslaget

Under følger en gjennomgang av de formål som er i planforslaget og beskrivelse av disse.

- Bebyggelse
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
 - Vann- og avløpsanlegg (o_VA)
 - Lekeplass (o_LEK)
- Samferdsel
 - Veg (o_V og f_V)
 - Gangvei (o_GG1 og 2)
 - Annen veigrunn teknisk anlegg (o_AVT)
- Grønnstruktur

- Friområder (FRI)
- Hensynssoner
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (H370)
 - Sikringszone - Frisikt (H140)

Boligbebyggelse (BF)

Dette er eksisterende boligområder / -tomter innenfor planområdet. Området er bebygget med bolighus med varierende størrelser.

I enkelte områder er det arealer mellom etablert veisystem og boligeiendommene forholdsvis store. Etter dialog med kommunens administrasjon er areal regulert til bolig utvidet. Dette innebærer at eiere av enkelte boligeiendommer kan søke om å utvide boligtomta med hjemmel i planforslaget. Det er ulikt hvor stort disse arealer er.

Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr bolig. Disse kan være utendørs eller etableres i garasje/carport.

Byggegrensene mot vei er vist i plankartet.

Utnyttelsesgraden for boligområdene defineres som % BYA og denne skal ikke overstige 55 %. Dette er i tråd med kommuneplanens føringer for grad av utnyttelse.

Byggehøyden på boliger skal ikke overstige 8 meter for gesimshøyde og 9 meter for mønehøyde. Tilsvarende høyder på garasjer er 3 og 5 meter.

Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Dette er trafo og eksisterende bebyggelse for teknisk anlegg innenfor planområdet.

Byggegrensene er sammenfallende med formålsgrensen.

Utnyttelsesgraden for boligområdene defineres som m² BRA og denne skal ikke overstige 15 m². Dette er i tråd med kommuneplanens føringer for grad av utnyttelse.

Byggehøyden skal ikke overstige 3 meter for gesimshøyde og 4 meter for mønehøyde.

Vann og avløpsanlegg (o_VA)

Dette er eksisterende kommunalteknisk bygg innenfor planområdet.

Byggegrensene mot vei er vist i plankartet.

Utnyttelsesgraden for boligområdene defineres som m² BRA og denne skal ikke overstige 25 m². Dette er i tråd med kommuneplanens føringer for grad av utnyttelse.

Byggehøyden skal ikke overstige 3 meter for gesimshøyde og 4 meter for mønehøyde.

Lekeplass (o_LEK)

Dette er en ny lekeplass innenfor planområdet. I gjeldene plan var deler av dette området avsatt til veiformål. Ole Bergs vei ble ikke bygd slik som gjeldene plan la opp til. Dette arealer har dermed blitt liggende mellom boligtomter og veien. Det har vært innspill til planprosessen at dette arealet burde blitt regulert som boligtomter slik at tilgrensende tomt kunne ha blitt utvidet.

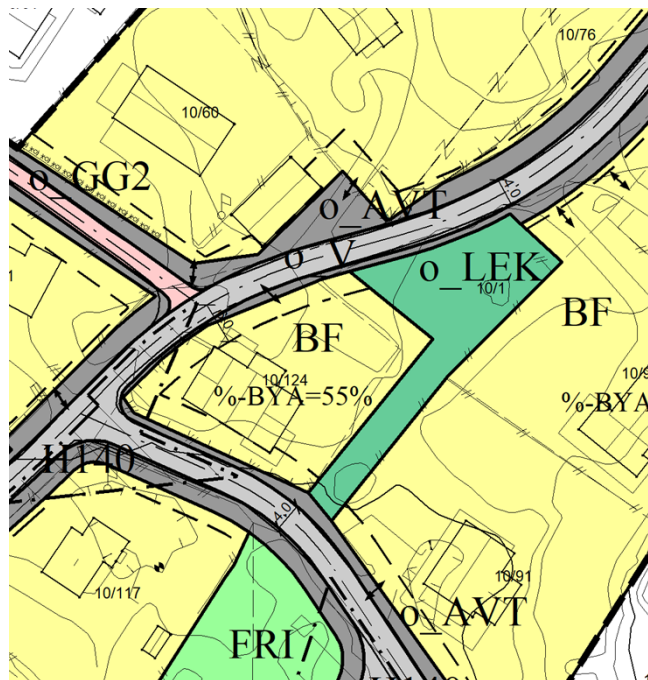
Det er eier av gnr 10 bnr 124 som har hatt ønske om å utvide eiendommen.

Ønske om å kunne utvide bnr 124 tas til følge ved at tomta utvides med 4 meter mot nord. Mot øst utvides tomta også noe, se figur 7. Det øvrige arealet mellom gnr 124 og bnr 91, som i gjeldene plan var regulert til vei, foreslås regulert til lek. Arealet vil fungere som en snarvei fram til lekeplassen fra Garnlenka.

Lekeplassen foreslås gjort til en offentlig lekeplass. Området kan møbleres med enkle lekeapparater, bord og benker. Dette gjør at området kan brukes av nabolaget som en møteplass, ikke bare for barn og unge med også øvrige beboere i området.



Figur 6 Utsnitt av gjeldene plan



Figur 7 Utsnitt av plan, lekeplass

Vegarealer

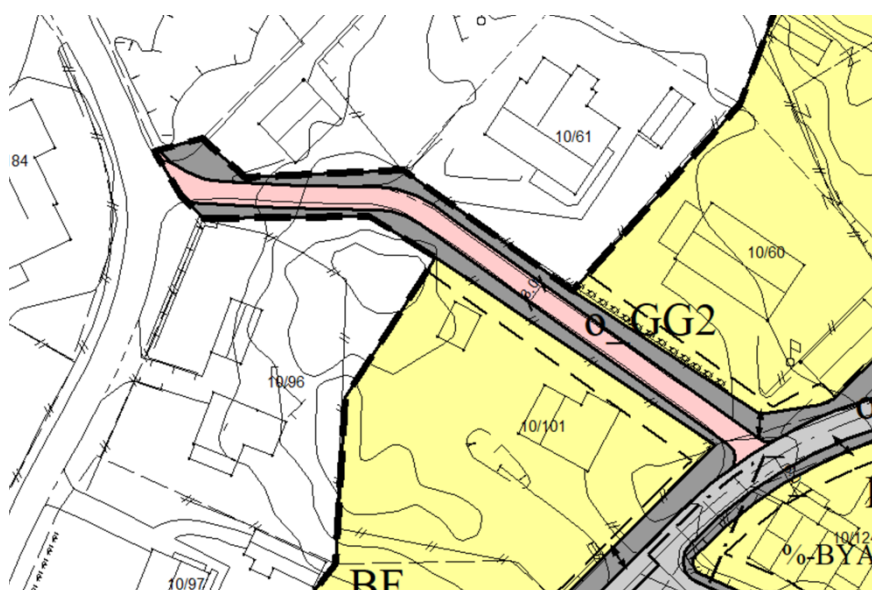
o_V er de kommunale veiene innenfor planområdet. Disse veiene reguleres med en bredde på 4,0 meter. f_V er felles adkomstvei til eiendommene gnr 10 bnr 62, 75, 99, 122 og 123.

o_AVT er grøfteareal langs de offentlige veiene. Arealene har en varierende bredde, men minimumsbredden er på 1,5 meter. f_AVT er felles for eiendommene gnr 10 bnr 62, 75, 99, 122 og 123.

Gangvei (o_GG1 og 2)

o_GG1 er snarvei/gangvei fram til Linesettet. Den kan i tillegg benyttes som adkomstvei fram til trafo/teknisk anlegg ved formål ABA.

o_GG2 er eksisterende gangvei mellom Ole Bergs vei og Jacob Jentofts vei. Hele gangveitraseen tas med i dette planforslaget. Gangveien er adkomstvei til gnr 10 bnr 30, 60 og 61.



Annen veggrunn teknisk anlegg (o_AVT og f_AVT)

Dette er areal langs veiene innenfor planen. Arealene kan benyttes som grøfteareal, skjæring/fylling og snøareal. Der det er plass til det, uten å gå inn på boligeiendommer er bredden på o_AVT satt til 3 meter. f_AVT er felles grøfteareal og er felles for gnr 10 bnr 62, 75, 99, 122 og 123.

Grønnstruktur (FRI)

Det er regulert to arealer som friområdet innenfor planen.

Hensynssoner

- **Sikringssoner - Frisikt (H140)**

Frisiktsonene som er regulert inn i plankartet er i tråd med håndbok N100 for gater med hastighet 30 km/t.

Virkninger av planforslaget

Reguleringsplanen er utarbeidet slik at Vestvågøy kommune får en ny detaljreguleringsplan for området som er i tråd med slik som området er etabler. I tillegg som åpner planen opp for at enkelte boligeiendommer kan erverve mer areal.

Planen åpner også opp for etablering av en kommunal lekeplass. Arealet er foreslått regulert som et offentlig areal.