

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	01.02.2023	002/23

Arkivsak ID 21/940

Saksbehandler

Aapo Rautio

1. gangs behandling - Endring av detaljregulering Utsikten Ballstad

Sammendrag

Asplan Viak AS har på vegne av Arne Sørensen & Sønner AS utarbeidet endrings forslag for detaljreguleringsplan for etablering av to nye boligtomter i Utsikten på Ballstadøya. De to boligtomtene grenser inn mot gjeldene reguleringsplan for Utsikten i nord. Det var i utgangspunktet planer om å utarbeide en egen reguleringsplan for disse to tomtene. I forbindelse med oppstartsmøte så ble det avklart at det var mer hensiktsmessig å utvide gjeldene plan slik at denne omfattet også disse to tomtene. Adkomstveien til tomtene vil være via veien Utsikten. Planendringen vil medføre at enden av veien forlenges noe.

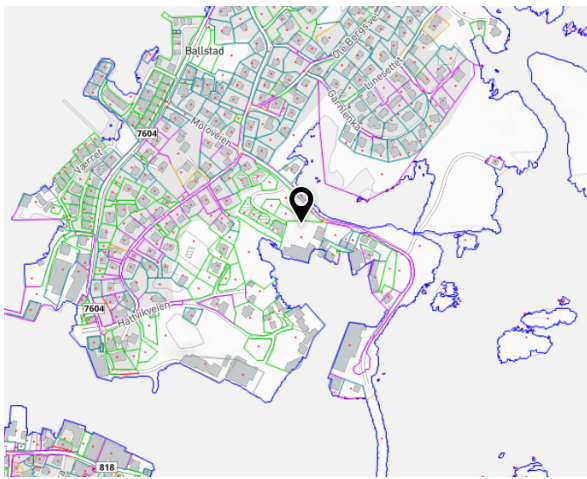
Saksdokumenter

20.12.2022	Utsikten Plankart 241122 rev 201222	1612171
20.12.2022	Regulering Utsikten Planbeskrivelse 241122 rev 201222	1612177
19.12.2022	Utsikten Ballstad revidert planforslag	1612036
25.11.2022	Utsikten ROS Sjekklister 241122	1609703
25.11.2022	Referat oppstartsmøte	1609709
20.12.2022	Reguleringsbestemmelser Utsikten 241122 rev 201222	1612174
07.01.2022	Planinitiativ - oppstart av planarbeid - reguleringsendring Utsikten, Ballstad	1565069

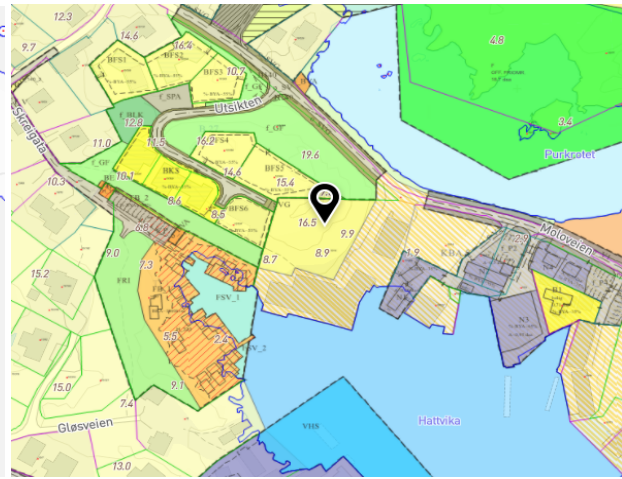
Saksopplysninger:

Planstatus:

Overordnet plan er Kommuneplanens arealdel (PlanID: 1860-201810) vedtatt 20.05.2020. Arealet som foreslås regulert til to nye boligtomter er avsatt til «Boligbebyggelse» B27 (Utsikten Ballstad). Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Gjeldene reguleringsplan er Utsikten, plan-id 200704.



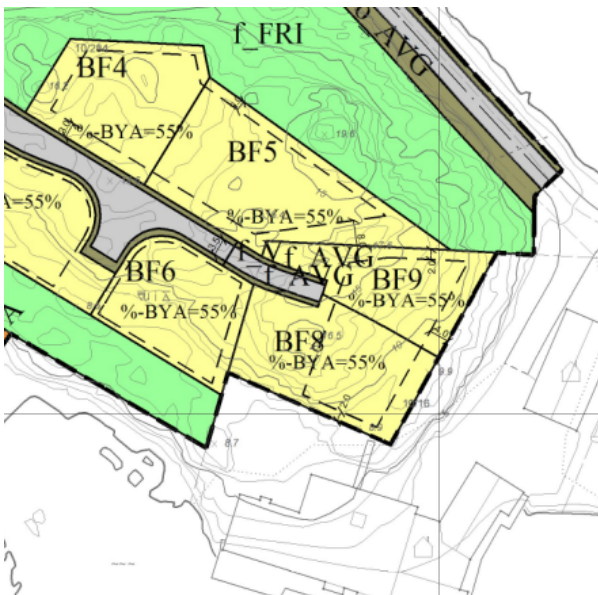
Figur 1 plassering i grått kart



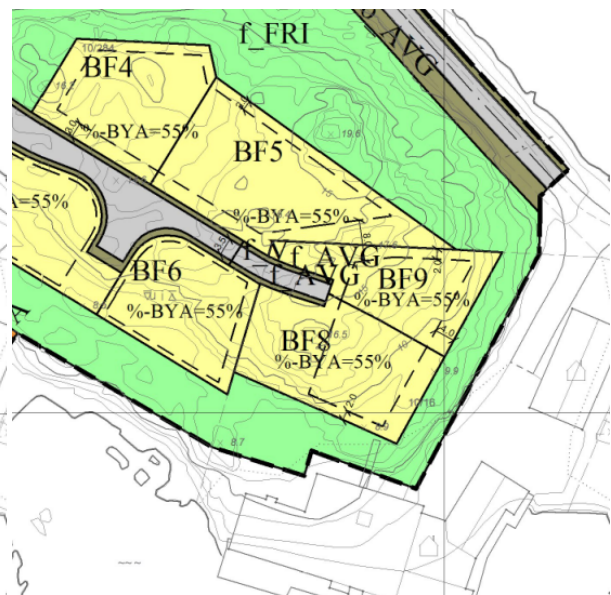
Figur 2 plassering i plankart

Alternative løsningsforslag:

1. Forvaltningsutvalget sender forslagsstillers forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, datert 20.12.2022, på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Forvaltningsutvalget sender kommunens forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, datert 19.12.2022, på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.



Figur 3 forslagsstillers forslag



Figur 4 kommunens forslag

Forslagstillers forslag (figur 3):

Det skal etableres to nye boligtomter BF8 og 9. For å få adkomst til de to nye tomtene forlenges veien Utsikten noe. Forlengelsen reguleres som felles adkomstvei f_V. Adkomstveien f_V fram til BF8 og 9 skal opparbeides og vedlikeholdes av disse. Forlengning av veien vil inkludere terrenginngrep. Areal regulert til AVG (annen veggrunn – grøntareal) kan benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger.

For å ta vare på silhuetten av landskapet er det gitt maksimale byggehøyder som kotehøyder. Maksimale byggehøyder for BF8 og 9 er det samme som for BF6 kote 17 moh. Også byggegrensen er satt slik at den ikke tillater bebyggelse på de naturlige fjellformasjonene på nord og øst for de to nye tomtene for bedre terrengtilpasning.

Utnyttelsesgrad BYA 55 % er lik alle de andre boligtomtene langs Utsikten. Ved innlevering av byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises garasje. Garasjen kan være integrert i boligbebyggelsen. Frittstående garasjer skal ikke være større enn 50 m². Garasjer inne på BF8 og BF9 kan etableres i formåls grensen mellom disse. Garasjene kan også sammenbygges. Sammenbygd garasje kan være inntil 100 m².

Kommunens forslag (figur 4):

Kommunens forslag er hovedsak det samme som forslagstillers men foreslår en utvidet plangrense for et mer sammenhengende planareal. I planinitiativet foreslo forslagstiller at hele arealet som i kommuneplanens arealdel var avsatt til boligbebyggelse var med i planarealet (jf. gult område, figur 2). Siden planinitiativ forslagstiller redusert areal for bebyggelse og hele planområdet. Kommunen foreslår at redusert arealet bør tas med som f_FRI friområder/grønnstruktur. Slik friområde vil danne en sammenhengende buffer rundt alle boligtomter.

På sør sida av BF8 er det en gangbro som fører fra klippen til gamle fiskemottakets tak. I begge planforslag ligger gangbrua så nært planområdet, eller innenfor området, at det må tas hensyn til. Fri tilgang til tak og bro kan medføre fare. For å unngå skader må adkomst til taket via gangbroen sperres.

Planprosess:

Oppstartsmøte ble avholdt som et Teams møte den 18.01.2021. I forkant av dette var ønske om å kunne starte opp en planprosess behandlet av forvaltningsutvalget i møte 17.12.21. Varsel om oppstart av planarbeid jf.PBL§12-8, ble sendt ut den 22.03.2022, med frist for å komme med innspill den 02.05.2022. Brev ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer, interessenter og myndigheter. Annonsevarsel om planoppstart ble publisert i Lofotposten den 26.03.2022. **Totalt ble det mottatt 9 innspill etter oppstartsvarsel. Fullstendige innspill er gjengitt og kommentert av plankonsulenten i planbeskrivelsen (planbeskrivelse, sida 8).**

Vurdering av konsekvenser

- **Historikk**

Utvidelsesområdet er i gjeldende kommuneplan (planID 1860 201810) lagt ut til boligformål med krav til regulering. Eksisterende reguleringsplan for Utsikten er originalt fra 2007. Det har blitt gjort mindre endringer 5 ganger siden første vedtak, hvorav 4 av de har blitt behandlet politisk. Denne endringen er av større omfang, og følger dermed en vanlig planprosess.

Faglige og generelle forhold

Planområdet:

Det er kommunedirektørens vurdering at innsendt forslag til endring av planområdet er tilfredsstillende. Endringen vil medføre at boligfeltet utvides noe mot sør-øst. Utvidelsen vil være i samsvar med det området som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Adkomst:

Planområdet vil ha adkomst fra eksisterende boligområde. Adkomst til boligområdet er fra Moloveien, en kommunal vei som går fra Fv. 7604, Øyaveien på Ballstadøya. Adkomstveien til tomtene vil være via veien Utsikten. Planendringen vil medføre at enden av veien forlenges noe.

Vann og avløp:

Det er nok kapasitet på den kommunale vannledningen som ligger i området. Det må dokumenteres at kapasiteten på det private avløpsanlegget ut til det nye området er tilstrekkelig.

Strøm:

Det er strømkabler i området. Planendringen vil medføre to nye boenheter i området, noe som trolig ikke vil være noe problem med tanke på kapasiteten. Forslagsstiller bør likevel ta opp kontakt med Lofotkraft for å forsikre seg om at det er nok kapasitet i området.

Boligbehov:

Det er ønskelig å utvikle de ulike bygdene i kommunen, og planendringen med tilrettelegging for to nye boenheter på eksisterende boligområde støtter opp om dette.

Utbyggingsavtale:

Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale tilknyttet teknisk infrastruktur i utvidelsesområdet. Det finnes utbyggingsavtale for veien Utsikten som er i den eksisterende

detaljregulering lagt ut for offentlig vei. Utbyggingsavtalen er mellom Vestvågøy kommune og utbyggeren SHAK Eiendom as og datert den 10. 02.2014.

Krav til konsekvensutredning:

Planendringen er i tråd med kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav til KU, jf. «forskrift om konsekvensutredning» etter kommunedirektørens vurdering.

· **Økonomiske konsekvenser**

Planendringen vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen.

· **HMS: Organisasjons-/personnlemmessige konsekvenser (ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk)**

Ikke relevant.

· **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

I omkringliggende område er det registrert tre ulike truede arter: Hettemåke, dvergdykker og grønnefink. Planendringen vil trolig ikke påvirke artene nevneverdig, da de ikke hekker på berg.

Klima og energi:

Vil ikke bli påvirket nevneverdig grunnet omfanget av planendringen.

Landbruk:

Planendringen vil ikke påvirke landbruksinteresser.

Friluftsliv:

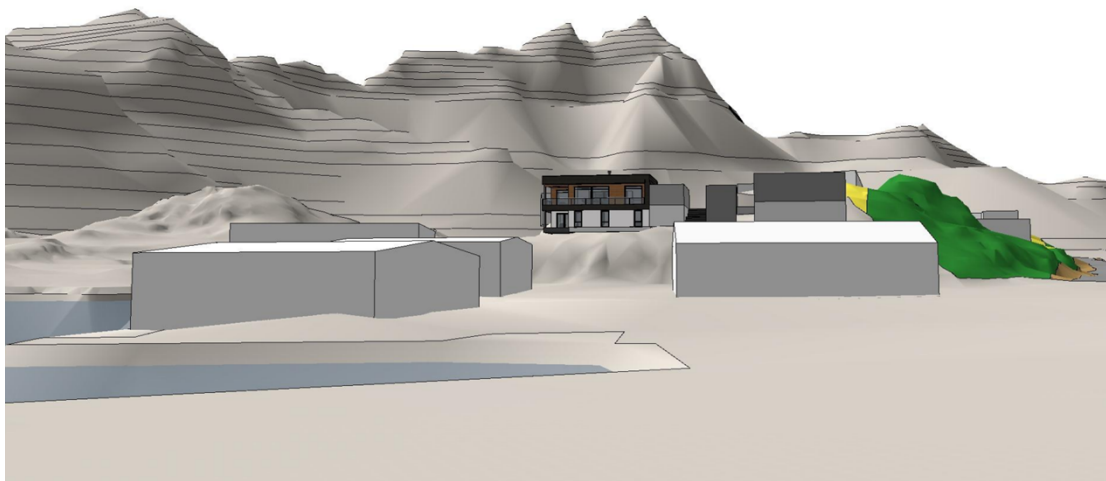
Det er ingen registrerte friluftslivinteresser i utvidelsesområdet.

Landskap:

Området består i dag av små busker/trær og knauser. Boligene vil bli plassert ytterst på en åsside og vil derfor påvirke landskapet fra Moloveien (fra øst mot vest). Utvidelsen vil ellers være en naturlig forlengelse av eksisterende boliger på Utsikten og vil ikke medføre store negative konsekvenser for landskapet sett fra vest- og nord. Forlengning av veien vil inkludere terrenginngrep. I bestemmelser er det nevnt at veibygging skal skje mest mulig skånsomt. **Forslagsstiller har inkludert mer illustrasjoner i planbeskrivelsen som viser volumet av ny bygningsmasse sett fra ulike vinkler (planbeskrivelse, side 20).**



Figur 5 planområde sett fra Hattvika Lodge/havnebassenget/sør mot nord



Figur 6 planområde sett fra Solsiden Brygge/øst mot vest



Figur 7 landskapet fra Moloveien, fra øst mot vest (bilde: Google Street View, juni 2019)

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Bestemmelser om den generelle aktsomhetsplikten er tatt med i planen.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Administrasjonen finner ingen risiko forbundet med etablering av de to nye tomtene. Se vedlagt ROS-sjekkliste.

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**

Krav til universell tilgjengelighet følger krav fastsatt i gjeldende teknisk forskrift og overholdes.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

Ikke relevant.

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**

Planendringen vil medføre en utvidelse på et areal som i kommuneplanens arealdel er satt av til bolig. Det er et mål i kommuneplanens samfunnsdel at man har levende bygder i kommunen og flere boliger på Ballstad vil støtte opp om dette.

Folkehelse og barn og unges interesser

Det er i eksisterende reguleringsplan for Utsikten regulert et område for lek. Planendringen og utvidelsen vil kunne medføre at det blir noen flere barn som bruker denne lekeplassen, men det vil ikke medføre at lekeplassarealet bør utvides.

På sør sida av BF8 er det en gangbro som fører fra klippen til gamle fiskemottakets tak. I begge planforslag ligger gangbrua så nært planområdet, eller innenfor området, at det må tas hensyn til. Fri tilgang til tak og bro kan medføre fare. For å unngå skader må adkomst til taket via gangbroen sperres.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag for endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, plan-id 200704, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 20.12.2022. Endret plan for ny plan-id 202202.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 202202, og legger planforslaget med følgende endring ut på høring og offentlig ettersyn:
 - a. Boligfeltet avgrenses med friområde/grøntareal mot sørøst som vist på plankartet datert 19.12.2022.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad. Det er ønskelig at boligfeltet avgrenses med grøntareal/friområde mot det gamle fiskebruket sørøst fra boligfeltet.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

01.02.2023 Forvaltningsutvalg

Kurt Atle Hansen SV fremmet utsettelsesforslag.

Votering over utsettelsesforslag fra Kurt Atle Hansen:

Utsettelsesforslaget fikk 1 stemme, og falt mot 6 stemmer. Kurt Atle Hanse voterte for forslaget.

Votering over kommunedirektørens innstilling:

Innstillingen vedtatt med 6 mot 1 stemmer. Kurt Atle Hansen SV voterte mot.

FO-002/23 Vedtak:

1. Det vises til forslag for endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, plan-id 200704, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 20.12.2022. Endret plan for ny plan-id 202202.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 202202, og legger planforslaget med følgende endring ut på høring og offentlig ettersyn:
 - a. Boligfeltet avgrenses med friområde/grøntareal mot sørøst som vist på plankartet datert 19.12.2022.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad. Det er ønskelig at boligfeltet avgrenses med grøntareal/friområde mot det gamle fiskebruket sørøst fra boligfeltet.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Leknes, 11.01.2023