

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	24.03.2020	014/20
Kommunestyret	31.03.2020	025/20
Forvaltningsutvalg	31.03.2020	026/20

Arkivsak ID 18/1132

Saksbehandler

Jochen Caesar

Reguleringsplan gnr 11 bnr 2 Reineholmen Ballstad - 2. gangsbehandling

Sammendrag

VÅG Arkitektur AS har på vegne av tiltakshaver Jonassen Maskin og Transport AS utarbeidet reguleringsplanforslag for Reineholmen på Ballstad. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en kombinasjon av bolig og næring på Reineholmen, og parkering, næring og fritidsboliger langs fylkesvei 818. Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 038/19 den 17.9.2019. I høringsperioden fremmet Fylkesmannen og Nordland fylkeskommune innsigelse mot planforslaget med bakgrunn i manglende konsekvensutredning i forhold til barn og unges oppvekstvilkår. Det ble deretter utarbeidet en konsekvensanalyse og støyrapport, basert på oppdaterte trafikk tall fra Statens vegvesen. Fylkesmannen og fylkeskommunen fikk dokumentene til gjennomsyn. Etter at begge etatene konkluderte med at innsigelsen er imøtekommet, er planforslaget nå klar for 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Saksdokumenter

22.01.2020	200122 Reineholmen Beskrivelse_REV	1493198
22.01.2020	200122 Reineholmen Plankart	1493201
28.02.2020	200122 Reineholmen Bestemmelser_REV	1497339
27.03.2020	200122_Reineholmen_KU (L)(240630)	1500497
22.01.2020	Illustrasjonsplan_rev_oct2019	1493206
22.01.2020	200122_Merknader_Samlet	1493202
22.01.2020	200122_Reineholmen_Merknadsbehandling	1493204
27.02.2020	Fylkesmannen i Nordland- Innsigelse vurdert imøtekommet	1497211
27.02.2020	Nordland Fylkeskommune - Innsigelse vurdert imøtekommet	1497212
22.01.2020	Vegvesenet_Uttalelse_ÅDT	1493208
22.01.2020	C-rap-001 01 Reineholmen - Støyutredning	1493205
22.01.2020	Støysonekart_ÅDT_654	1493207
27.03.2020	Notat - rådmannens svar på FO-vedtak (240634)	1500486

Saksopplysninger:

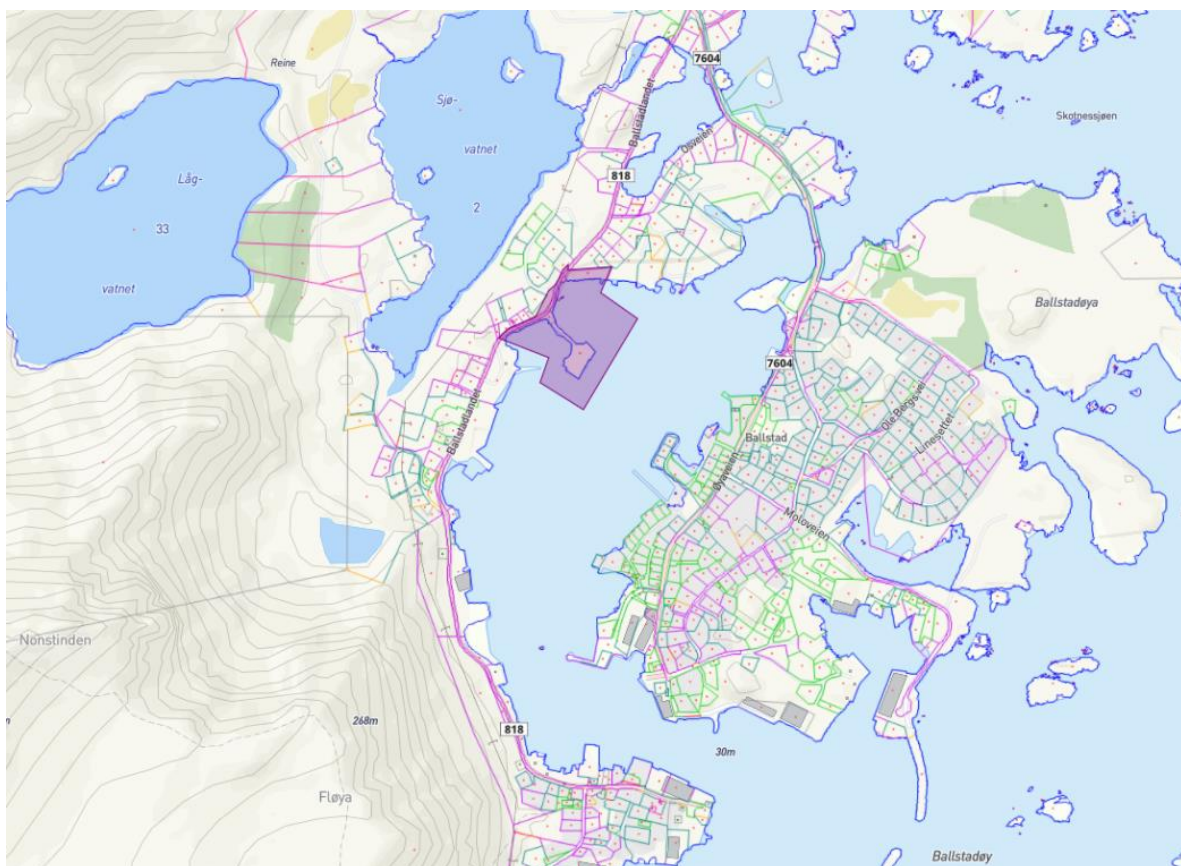
Vestvågøy kommune mottok den 3.3.2019 privat forslag til detaljregulering for Reineholmen på Ballstad. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 28.8.2019.

Planen har planID: 1860 201820, og omfatter et område på ca. 40,4 daa hvorav ca. 21,6 daa er vannarealer. Planforslaget er utarbeidet av VÅG Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver Jonassen Maskin og Transport AS. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en kombinasjon av bolig og næring på Reineholmen, og parkering, næring og fritidsboliger langs fylkesvei 818. Planområdet omfatter eiendommene gnr 11 bnr 2, 70, 71 og deler av bnr 1 med flere, samt tilgrensende sjøareal.

Hovedintensjonen med planforslaget er å legge til rette for næring på Reineholmen. Stedet skal ha aktiviteter og funksjoner som vil være attraktive og tilgjengelige for både lokalbefolkning og besøkende. Hele første etasje på holmen skal, så langt det er mulig, tilrettelegges for næringsformål, herunder funksjoner som spisested, treningssenter/ velvære, resepsjon, pub, butikklokale osv. I etasjene over er det i mulighetsstudien skissert overnattingssted og konferanse-avdeling.

For å unngå at holmen privatiseres eller oppleves som et sted kun for tilreisende, er det også skissert helårsboliger i deler av bygningsmassen. Dette vil være en viktig og komplementær funksjon til næringsdelen. Foreløpig mulighetsstudie skisserer 19 boenheter på holmen.

Parkering løses hovedsakelig langs fylkesveien. Her legges det også til rette for kaianlegg og redskapsboder/ lager til mindre båter. I andre etasje åpnes det for fritidsboliger. Friområder og lekeplasser er plassert jevnt utover området, og skaper naturlige overgangssoner mellom naboeiendommer. Lengst nord finnes et boligområde som kan nås via internvei.



Oversiktskart

Planstatus:

Planområdet er i dag ikke regulert. I gjeldende kommunedelplan Ballstad (plan-id 1860 201203, vedtatt 24.5.2016) er området hovedsakelig avsatt til nåværende næring og til ferdselsområde i sjø. Molo ut til holmen og kystlinjen langs fylkesveien er lagt ut som grønnstruktur, mens arealet vest fra fylkesveien og lengst nord er lagt ut til boligformål.



Utsnitt Kommunedelplan Ballstad

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeid:

I sørvest grenser planområdet mot reguleringsplan Sjøstrand, planID 200502, som gjelder foran kommunedelplanen. I nordvest grenser planområdet mot bebyggelsesplan Rekstrand planID 199903. Det er også varslet oppstart av planarbeid med områdereguleringsplan Ballstad havn. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utdyping av Ballstad fiskerihavn. Planområdet omfatter også Reineholmen.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Reineholmen, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 22.1.2020. 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.

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Forvaltningsutvalget i møte 23.10.2018 som sak 055/18. Oppstartsmøte ble avholdt 30.10.2018. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 20.11.2018. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i

brev med høringsfrist 21.12.2018. Ved høringsfristens utløp var det mottatt 11 innspill. To innspill er mottatt etter fristens utløp. Hovedtrekkene i innspillene er gjengitt i planbeskrivelsen under pkt. 9 på side 60-71.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 038/19 den 17.9.2019 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 1.12.2019 har det kommet inn 8 innspill, derav 2 innsigelser fra Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune, som er vedlagt og kort sammenfattet og kommentert av Rådmannen nedenfor. Innspillene er også kommentert av forslagstiller i eget vedlegg.

1. Sverre S. Mortensen, Nabo

Med utbyggingen av Reineholmen vil trafikken ut og inn fra holmen skape ytterligere hindringer i trafikken. Det er derfor mitt forslag at utbygger pålegges å opparbeide av-/påkjøringsfelt i begge retninger. Alternativt (men mye dårligere løsning) er å sette fartsgrensen til 30 km/t i området.

Rådmannens kommentar:

Statens vegvesen har gjennomgått planforslaget etter 1.gangs behandling og har ikke stilt krav til tiltak langs strekningen. Rådmannen tilslutter seg til vegmyndighetens vurdering at trafiksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

2. Innbyggerforeningen

Både når det gjelder estetikk og funksjon imøtekommer planer og tegninger det en kunne håpe på. Vi imøteser at endelige løsninger vil samsvare med de tegninger og illustrasjoner som ble presentert.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Avinor

Avinor har ingen merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

4. Fylkesmannen i Nordland (hele innspill og innsigelse i vedlegg)

Fylkesmannen har kommet frem til at det av hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår er nødvendig å fremme innsigelse til planen. Dette hensynet er ikke tilstrekkelig ivaretatt slik planforslaget nå foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd.

For at boliger skal kunne etableres i planområdet, må tilfredsstillende boforhold sikres. Dette innebærer av barn og unge skal være sikret arealer for lek og uteopphold med kvalitet.

Støyskjerming av arealer for lek og uteopphold må sikres gjennom bestemmelsene.

Konsekvensene for barn og unge må vurderes, herunder må trafiksikkerheten vurderes både generelt og spesielt med tanke på skolevei.

Rådmannens kommentar:

Det ble i etterkant av høringsrunden utarbeidet ny støyrapport og konsekvensutredning som beskriver planforslagets virkninger for barn og unges interesser. Innsigelsen og øvrige merknader vurderes i stor grad imøtekommet. Reviderte dokumenter ble oversendt Fylkesmannen, som konkluderte med at innsigelsen er imøtekommet og at kommunestyret kan egengodkjenne reguleringsplanen, forutsatt at det er foretatt en vurdering av planens konsekvenser for barn og unge, der kommunen kommer til at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår er tilstrekkelig ivaretatt.

5. Statens vegvesen

Det er feil å sette etablering av gangfelt på eksisterende fv. 818 som et premiss for en brukstillatelse. Her ville det være mer riktig å legge inn et krav om tilrettelegging av trygg kryssing/ krysningspunkt.

SVV har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering. Bestemmelse 2.3.5 endres slik: «*Det skal etableres trygg kryssing/ krysningspunkt på eksisterende FV818 før det kan gis brukstillatelse for B1, BKB1, BKB2 og BAA.*»

6. Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet region Nordland har vurdert planforslaget med tilhørende bestemmelser og har ikke merknader til noen av delene.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

7. Kystverket

Kystverket har vurdert de ferdsels- og sjøsikkerhetsmessige konsekvensene ved reguleringsplanen og kan ikke se at det vil være store påvirkninger i forhold til sjøsikkerheten. De ber om at navigasjonsinstallasjonene synliggjøres i planen i det videre og at eventuell sjørelatert ferdsel i området kartlegges og synliggjøres.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering. Navigasjonsinstallasjonene er innarbeidet i planbeskrivelse. Siden den planlagte utvidelsen av Reineholmen hovedsakelig skjer mot nord og vest, dvs. mot land, og ikke vil påvirke hovedfarled i havna, vurderes det som unødvendig å kartlegge sjørelatert ferdsel i området. Planforslaget fører til en forbedring for sjørelatert ferdsel i denne delen av havna, hvor det i dag er langgrunn fjære og liten ferdsel.

8. Nordland Fylkeskommune (hele innspill og innsigelse i vedlegg)

Fylkesråd for kultur, miljø og folkehelse har fattet følgende vedtak:

Med bakgrunn i vurderingen som fremgår i saken, fremmer fylkesråd for kultur, miljø og folkehelse innsigelse til forslag til detaljregulering for Reineholmen i Ballstad, jf. plan- og bygningslovens § 5-4. Innsigelsen er begrunnet i følgende:

- Planforslaget ivaretar ikke regional politikk knyttet til helsefremmende, trygge bomiljø og barn- og unges interesser.
- Planforslaget ivaretar ikke kvalitetskravene for leke- og uteoppholdsarealer, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Rådmannens kommentar:

Det ble i etterkant av høringsrunden utarbeidet ny støyrapport og konsekvensutredning som beskriver planforslagets virkninger for barn og unges interesser. Innsigelsen og øvrige merknader vurderes i stor grad imøtekommet. Reviderte dokumentene ble oversendt Fylkeskommunen som konkluderte med at innsigelsen er imøtekommet og at kommunestyret kan egengodkjenne reguleringsplanen, forutsatt at det er foretatt en vurdering av planens konsekvenser for barn og unge, der kommunen kommer til at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er tilstrekkelig ivare tatt. Fylkesråden fattet følgende vedtak: «*Dersom Vestvågøy kommune vedtar planen med endringene som er foreslått i oversendelser datert 6. desember 2019 og 6. januar 2020, vil grunnlaget for innsigelsen som ble fremmet i brev 28. november 2019 falle bort. Innsigelsen frafalles ved vedtak som inneholder de løsningene som fylkesråden har akseptert.*».

Beskrivelse av området:

Reineholmen ligger i Ballstad havn, som er en statlig fiskerihavn, og det kan derfor oppstå støy fra

verft og fiskerirelaterte aktiviteter. Hovedvei i planområdet er fylkesvei 818, Ballstadlandet. Fartsgrensen er 50 km/t og ÅDT er 2155. Øvrige veier er den kommunale veien Rekstrand og den eksisterende, private veien ut til Reineholmen. Det finnes ikke gang- og sykkelvei innenfor området i dag.

Reineholmen har rommet fiskebruk, butikk og boliger. I dag er bygningene revet og holmen er midlertidig lagringsplass for fyllmasse. Øvrige arealer langs FV818 består av grunn fjære og fyllingskanter. Området lengst nord i planområdet har over lengre tid vært brukt til tørking av fisk, og er bebygd med hjeller. Hjellene er ikke lenger i bruk.

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, pkt 5, side 22-33.



Reineholmen tidlig på 60-tallet



Reineholmen i april 2018, før bygningene ble revet



Reineholmen, ortofoto 2015



Reineholmen, september 2018. Foto: Jakob Eitrheim

Beskrivelse av planforslaget:

En kan dele bebyggelsen i tre hovedområder; Reineholmen, området langs fylkesveien og boligområdet i nord. Det er en målsetting at bebyggelsen i disse tre områdene skal ha noen fellestrekk, som for eksempel saltaket, slik at de gir et helhetlig inntrykk.

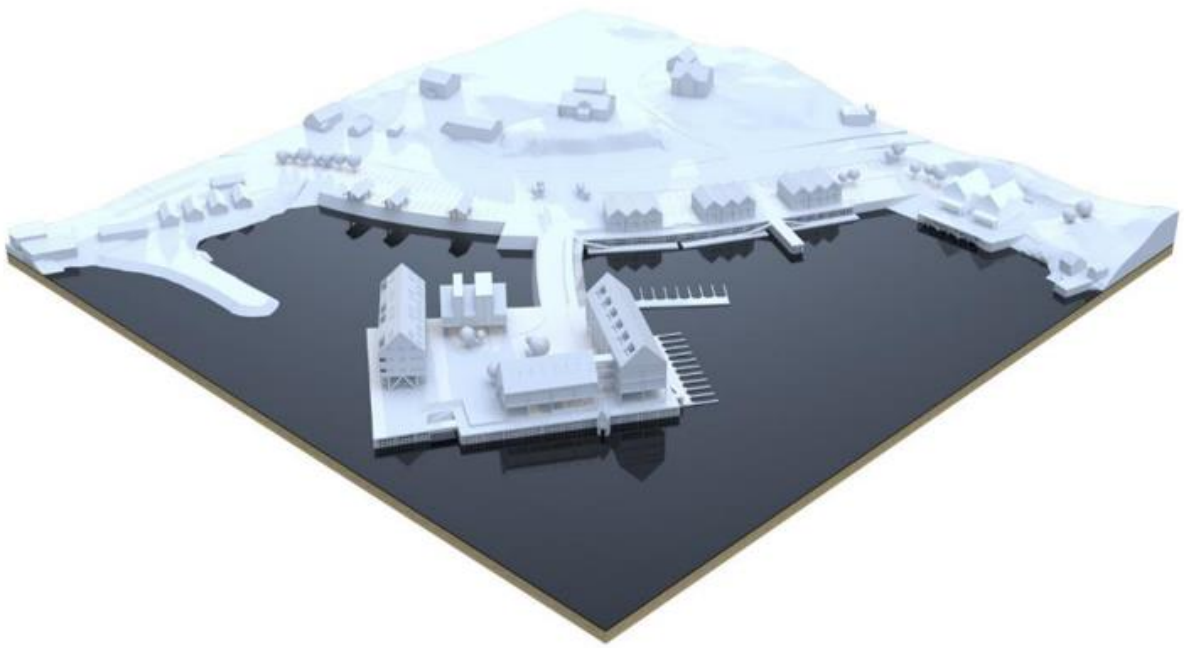
Reineholmen er synlig fra størstedelen av Ballstad havn og omkringliggende bebyggelse, og derfor vil de nye bygningene her få stor betydning for hvordan stedet oppfattes i sin helhet. Her legges det til rette for næring, herunder funksjoner som overnatting, spisested, treningssenter/ velvære, resepsjon, pub, butikklokale osv. For å unngå at holmen privatiseres eller oppleves som et sted kun for tilreisende, er det også skissert 19 helårsboliger i deler av bygningsmassen.

Byggehøyde på Reineholmen settes til maks. 12,5 meter gesimshøyde og 17,5 meter mønehøyde. Bygningsvolumene skal ha en inndeling og utforming som i skala harmonerer med øvrig bebyggelse langs havna. Bygningene er organiserte rundt en åpen plass, et slags gårdsrom, hvor det kan foregå mange ulike typer aktiviteter. Som hovedregel skal arealer på bakkeplan forbeholdes publikumsfunksjoner. Bygningene og plassen omkranses av et kaianlegg som er universelt utformet og tilgjengelig for alle.

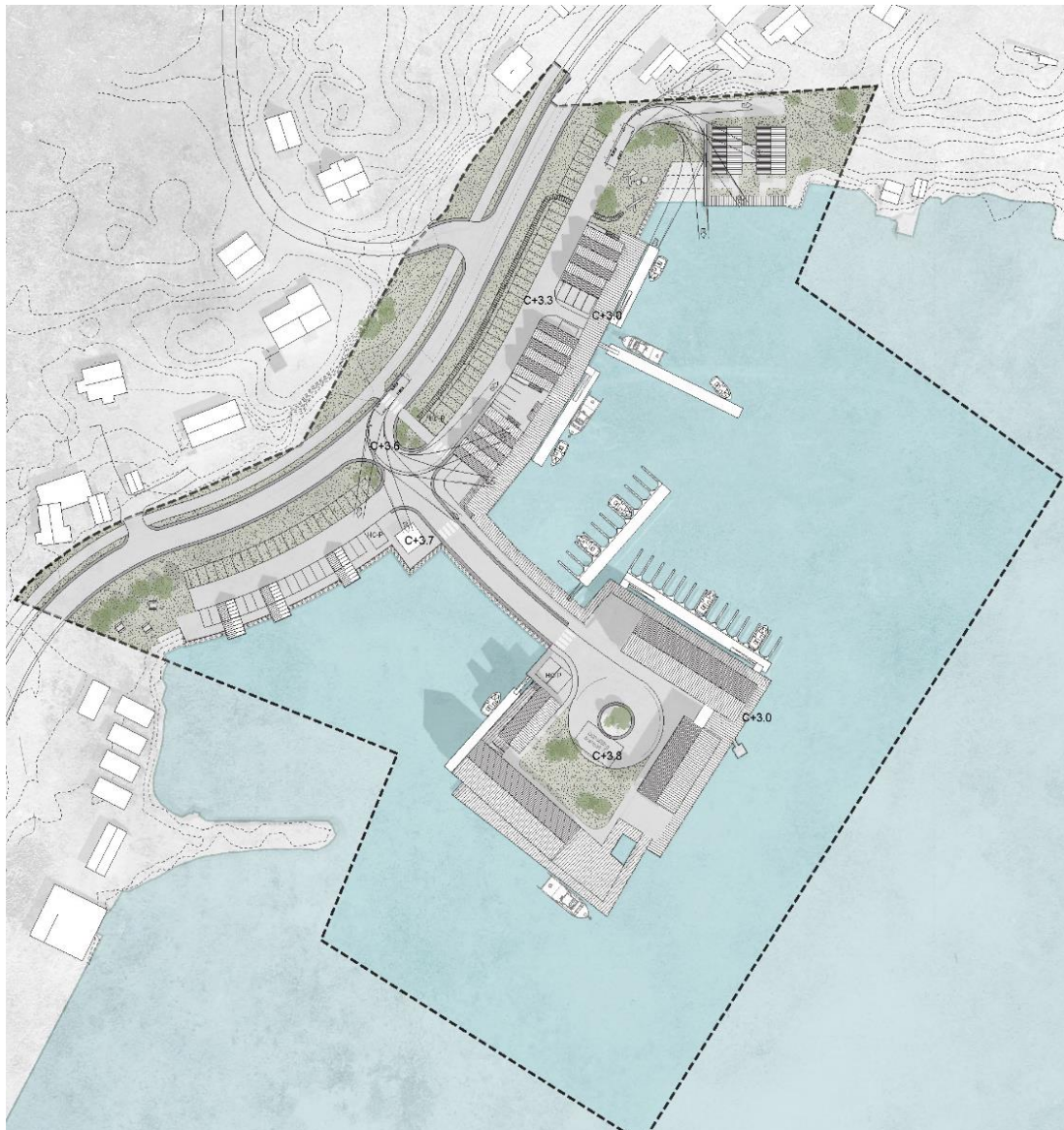
Langs fylkesveien løses det meste av parkering, og halvparten av p-plassene ligger utenfor byggegrensen mot fylkesveien (15m fra midtlinje). Mot vannet, i felt BAA, er det planlagt bygninger som kan inneholde carport, redskapslager for fiskebåter og fritidsboliger/ overnatting. I felt BAA skal større volumer kunne leses som bygninger sammensatt av mindre volumer. Det er planlagt 3 bygninger som til sammen inneholder ca. 9 fritidsboliger, 9 redskapslager/ naust og 18 carporter. Byggehøyde i felt BAA settes til maks. 7 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde.

Boligområdet B1 i nord har en god orientering mot havna og mot sør, boenhetene kan med fordel få uteplasser og kaiområder langs vannet. Mot nord grenser området mot en skjæring som skjermer mot nabo og som sørger for at ny bebyggelse her vil få liten innvirkning på allerede etablerte boliger. Byggehøyde i felt B1 settes til maks. 8 meter gesimshøyde og 10 meter mønehøyde.

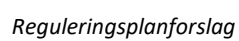
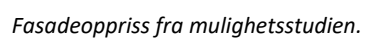
Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, pkt 6, side 34-48.

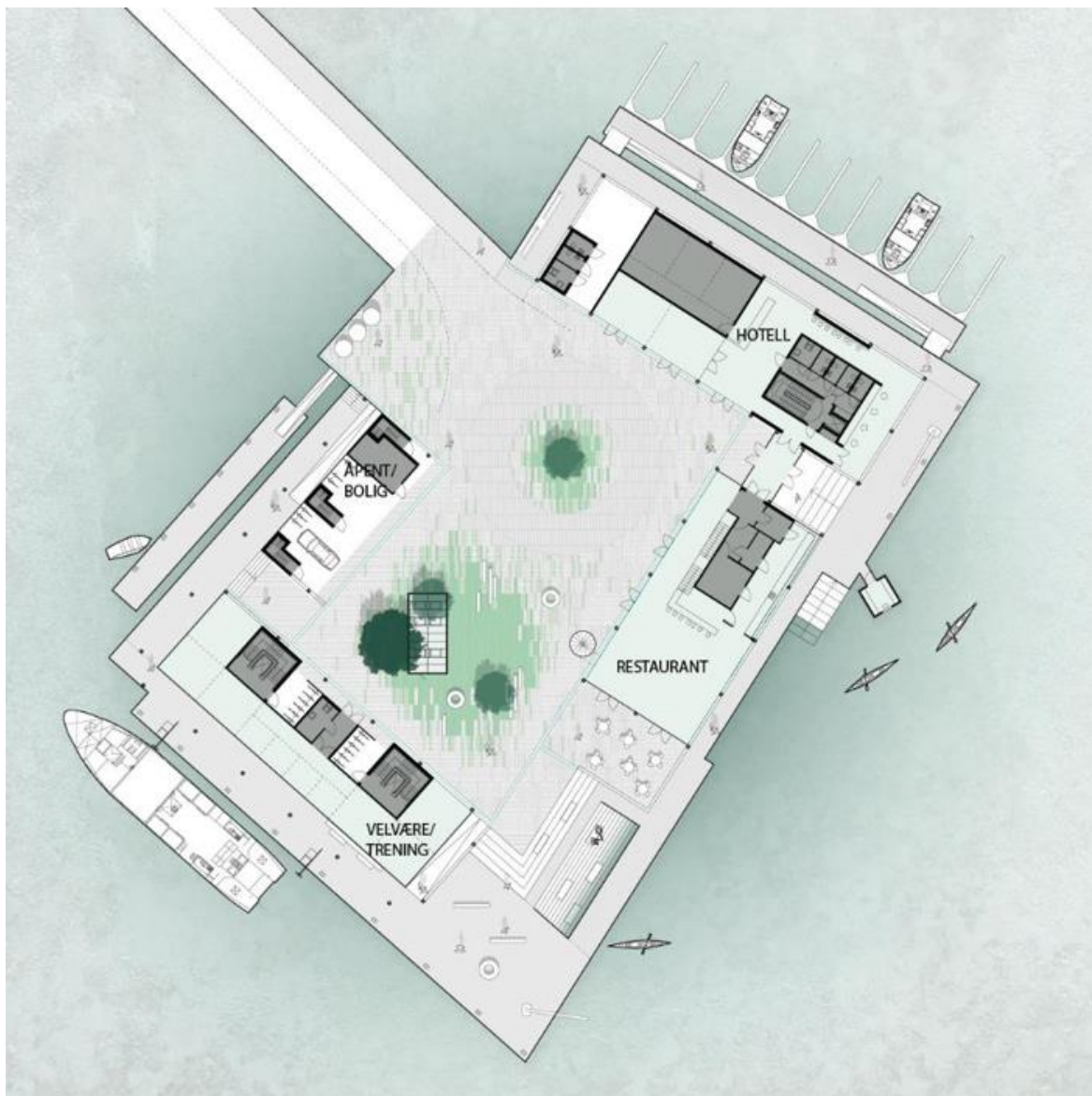


Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse, fra mulighetsstudien.



Illustrasjonsplan



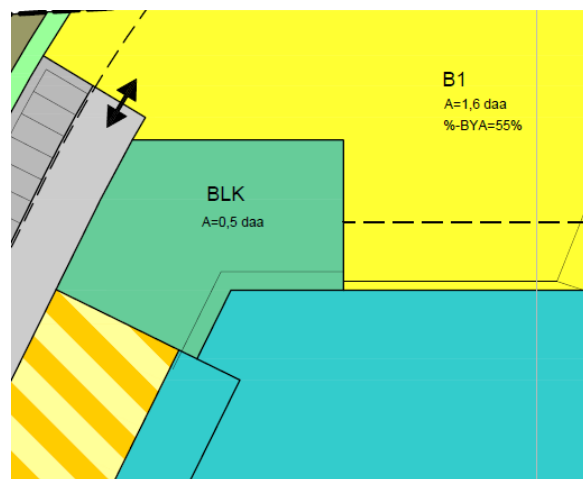
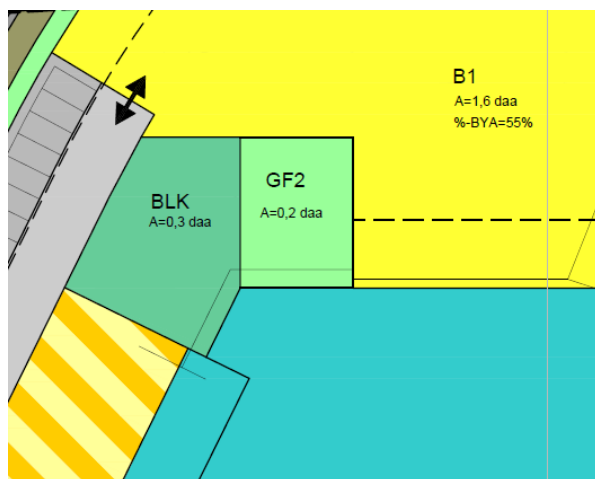


Plan, Reineholmen, 1. etasje. Fra mulighetsstudien.

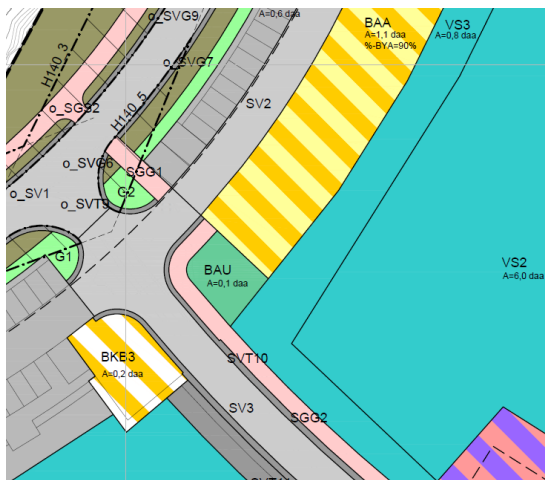
Endringer i plankart og bestemmelser etter høringsrunden

Etter høringsrunden ble det gjort 2 endringer i plankartet:

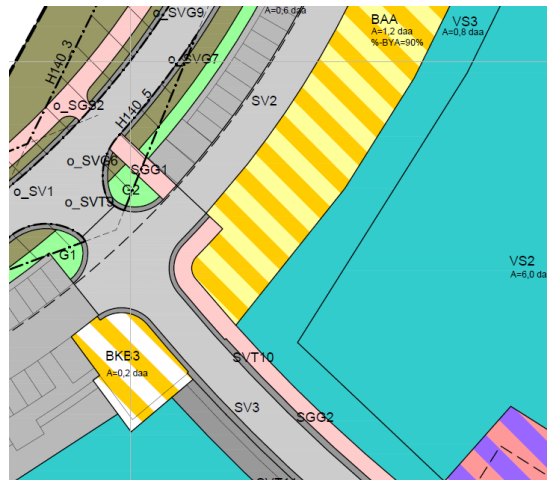
1. Friområde GF2 ble innlemmet i lekeplassen BLK



2. Området «annet uteoppholdsareal» (BAU), hvor det var tillatt etablering av avfallshåndtering, ble innlemmet i område for næringsbebyggelse, fritidsbolig og parkering (BAA).



Utsnitt høringsforslag



Utsnitt revidert planforslag 22.1.2020

I bestemmelsene ble det gjort følgende endringer som følge av mottatte innspill og innsigelsene:

1. Rekkefølgebestemmelse 2.3.1 ble endret fra:

«Uteoppholds- og lekeområde (GF1, GF2, BLK og arealer innenfor BKB1, som angitt i punkt 3.1.10), skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekeutstyr før det blir gitt brukstillatelse til boligene. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstillelse av uteområder omsøkes samlet og særskilt.»

til:

«Lekeområdene BLK og lekearealer innenfor BKB1, som angitt i punkt 3.1.10, skal være ferdig opparbeidet med utstyr som angitt i punkt 3.6.5 og med nødvendig støyskjerming og sikringstiltak før det blir gitt brukstillatelse til boliger innenfor BKB1 og B1. Dersom det må etableres lekearealer innenfor område GF1 for å oppnå arealkrav gjelder rekkefølgebestemmelsen også for dette. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstillelse av uteområder omsøkes samlet og særskilt.»

2. Rekkefølgebestemmelse 2.3.5 ble endret fra:

«Det skal etableres gangfelt på eksisterende FV818 før det kan gis brukstillatelse for B1, BKB1, BKB2 og BAA. Gangfeltet skal ivaretas også ved omlegging av veitrasé og etablering av gang- og sykkelvei.»

til:

«Det skal etableres trygg kryssing/ krysningpunkt på eksisterende FV818 før det kan gis brukstillatelse for B1, BKB1, BKB2 og BAA. Trygg kryssing/ krysningpunkt skal ivaretas også ved omlegging av veitrasé og etablering av gang- og sykkelvei.»

Tilsvarende ble «gangfelt» i bestemmelse 4.1.6 erstattet med «trygg kryssing/ krysningpunkt» etter innspill fra Statens vegvesen.

3. Ny bestemmelsepunkt 3.6.8 om støy på lekeplasser:

«Lekeplasser skal ikke ha støybelastning over angitt grenseverdi for uteoppholdsareal i T-1442, Lden 55 dB (vei). Lekeplasser innenfor gul støysone skal ha støyskjerming.»

Vurdering av konsekvenser

· Historikk

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 055/18 den 23.10.2018.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 038/19 den 17.9.2019 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn.

· Faglige og generelle forhold

Det er regulert inn ny trasé for fylkesvei 818 (o_SV1). Denne veien har i dag en årsdøgn trafikk (ÅDT) på 300 (ifølge SVV 2019) og fartsgrense 50 km/t. Veien har en bredde på 6m og skulder på hver side med bredde 0,75m. Ny trasé er et resultat av at det samtidig skal innreguleres gang- og sykkelvei med bredde 3m og 1,5m avstand til veiskulder. Opparbeidelse av ny FV 818 og gang- og sykkelveg vil ikke være del av dette prosjektet og det er ikke lagt inn rekkefølgekrav tilknyttet Fv 818 eller gang- og sykkelveien.

Tiltaket vil medføre en økt trafikkmengde som er beregnet til en turproduksjon på 272 per døgn. Dagens ÅDT er vurdert til 300, og fremskrevet ÅDT for 2034 til 327. For beregning av framtidig trafikksituasjon legges turproduksjon for Reineholmen til fremskrevet ÅDT for FV818: $272+327=599$. Dette tilsvarer en dobling av dagens trafikkmengde. Avbøtende tiltak er beskrevet under pkt. 7.9 på side 52 i planbeskrivelsen.

Det er positivt at det tilrettelegges for et effektivt og flerfunksjonelt parkeringsanlegg langs FV818, som frigjør plass til mer attraktive funksjoner i andre deler av området og begrenser biltrafikken til og fra Reineholmen. I reguleringsplanen er det plass til ca. 100 parkeringsplasser. 5% av totalt antall parkeringsplasser er universelt utformet, og av disse ligger minimum to ute på Reineholmen, nært hovedinnganger. Krav til parkeringsplasser for offentlige funksjoner, som småbåthavn hotell og restaurant, er justert noe ned i forhold til kommunedelplanen, fordi sammensetningen av funksjoner tilsier ulik bruk gjennom året og døgnet. Til sammen gir dette behov for en mindre mengde parkeringsplasser.

Reguleringsforslaget gir gode muligheter for å tilpasse prosjektet i den videre planleggingen. På Reineholmen skal det tilrettelegges for en kombinasjon av næring, herunder funksjoner som overnatting, spisested, treningssenter/ velvære, resepsjon, pub, butikkløke i tillegg til helårsboliger. Det er skissert blant annet et hotell med ca. 50 rom og 19 helårsboliger, uten at bestemmelsene fastsetter et maksimalt antall. Reguleringsbestemmelsene som angir utnyttelsesgrad, byggehøyde, krav til parkeringsplasser og utearealer med mere, danner sammen med formålsgrensene og byggegrensen en ramme som gir en viss fleksibilitet for prosjektet.

Det vurderes som svært positivt at bakkeplan hovedsakelig forbeholdes publikumsfunksjoner og at bygningene og plassen omkranses av et kaianlegg som er universelt utformet og tilgjengelig for alle.

Planforslaget åpner for en forholdsvis stor byggehøyde på Reineholmen. Siden Reineholmen ligger ute i vannet og løsrevet fra etablert bebyggelse, leses den tydeligere i relasjon til landskapssituasjonen, med den store vannflaten og de høye fjellene. Etter rådmannens vurdering er byggehøyden akseptabel ute på holmen. Bygningene på Reineholmen vil ha

mønehøyde ca. likt med øverste boligene på Rekstrand.

Det vurderes som positivt at tiltakshaver ønsker å tilrettelegge kaiplasser og redskapsbod/lager for mindre fiskebåter. I tilknytning til redskapsbodene åpner planforslaget for etablering av «fritidsboliger» på loftet, som en reminisens til rorbutradisjonen på Ballstad. Bestemmelsene må sikre at gate-/kaiplan forbeholdes parkering og redskapsbod/lager, og at fritidsbolig/oppholdsrom kun kan etableres i 2. etasje i område BAA.

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold: teknisk infrastruktur (herunder VA-anlegg), leke- og uteoppholdsareal, gangvei, parkeringsplasser, grunnarbeid og kaianlegg, branntekniske løsninger.

Planforslaget medfører ikke etablering av teknisk infrastruktur som kommunen skal overta. Slik sett er det ikke nødvendigvis behov for å inngå utbyggingsavtale. Planbestemmelsene legger derimot opp til utbyggingsavtale, dersom område skal utbygges trinnvis. Slik skal det sikres at partene er omforent om gjennomføring av rekkefølgekravene.

I planinitiativet ble kommunal forkjøpsrett nevnt som et tema som skulle vurderes i en utbyggings-avtale. Det savnes en strategi som gir føringer for hvor og ved hvilke prosjekter kommunen bør bruke forkjøpsrett. Skissert prosjekt på Reineholmen er etter rådmannens vurdering ikke et typisk boligprosjekt for kommunale boliger.

Det er positivt at planforslaget legger til rette for etablering av flere kaiplasser, flytebrygge og småbåthavn. Planforslaget åpner også for etablering av eventuelle kommunale kaiplasser. Dialog mellom partene foregår.

Rådmannens vurdering var at tiltaket ikke vil utløse krav til konsekvensutredning. Tiltaket er i stor grad i tråd med gjeldende kommunedelplan Ballstad og store deler av området var tidligere forholdsvis tett bebygd med en kombinasjon av bolig og næring. Hovedformål på Reineholmen i planen er næring, herunder funksjoner som overnatting, spisested, treningssenter/ velvære, resepsjon, pub, butikklokale i tillegg til helårsboliger. På nedsiden av veien er det en kombinasjon av næring og fritidsbolig. Det finnes derimot arealer med bolig og fritidsbolig som avviker fra arealformål i overordnet plan. Etter innsigelse fra Fylkesmannen og Nordland fylkeskommune ble det etter høringsrunden utarbeidet konsekvensanalyse for tema «barn og unge».

· Økonomiske konsekvenser

Ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen, men det foreslås å sikre en videreføring av gratis skoleskyss for skolebarn på Ballstadlandet, inntil trafikksikkerhetstiltak er gjennomført.

Kommunen har mulighet og få etablert kommunale kaiplasser i planområdet. Dette vil medføre investerings- og driftskostnader, men også økte leieinntekter. Utvikling av Reineholmen med næringsaktivitet og boliger vil skape arbeidsplasser og tilrettelegge for nye innbyggere.

· HMS: Organisasjons-/personnlemmessige konsekvenser

ivarettatt i hht til lov- og avtaleverk

- **Miljøkonsekvenser**

I 1987 ble det registrert forekomst av ærfugl over et stort areal, som omfatter hele Ballstad havn og deler av Buksnesfjorden helt opp til Gravdal. Ærfugl er rødlistet som nær truet art og er av stor forvaltningsinteresse. Utover det er det ikke kjent prioriterte naturtyper eller prioriterte artsforekomster i området. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Tiltaket har derfor ingen innvirkning på kulturminner.

Utvikling av området vil medføre mer trafikk langs fylkesveien og mer aktiviteter innenfor planområdet, og vil derfor kunne føre til noe mer støy. Det vurderes slik at utbyggingen ikke vil få store konsekvenser for nabobebyggelse. Ingen bygninger i planområdet ligger i gul støysone.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Se vedlagt ROS-analyse og planbeskrivelses pkt.8 på side 58-62.

Krav om laveste gulvnivå på c+3,8 m, jfr. forventet havnivåstigning og fremtidig stormflo er lagt inn i planbestemmelsene. Dette nivået vil være førende for ny bebyggelse i planen. Dette gjelder for bebyggelse med rom for varig opphold.

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. Bygninger skal tilrettelegges i henhold til forskrift (TEK). Allmenferdsel og oppgradering av uteområdet vil gjøre området lettere tilgjengelig.

- **Folkehelse**

Planlagt utbygging innebærer et område som i mye større grad er tilrettelagt og attraktivt som rekreasjonsområde.

Godt tilrettelagte og varierte uteområder innenfor planområdet vil ha en positiv virkning på nærområdet.

Dersom planlagt treningssenter/velvære etableres som del av prosjektet på Reineholmen vil dette være et positivt tilbud for lokalbefolkningen i Ballstad.

- **Forebygging av kriminalitet**

Har lite betydning, men med utgangspunkt i dagens situasjon vil planforslaget innebære

en stor forbedring jf konsekvensmatrise på side 31 i vedlagt KU.

- **Andre fagområders vurdering**

VA: Det er rikelig med vannforsyning i området, også til å dekke et evt. slokkevannsbehov. Tilkobling kan skje ved gnr 11 bnr 71. Det vises til at det de siste årene har blitt gjort et stort arbeid med å rydde opp i enkeltutslipp for kloakk i havneområdet på Ballstad. Med tanke på at Reineholmen har beliggenhet inne i Ballstad havn vil et tiltak av denne størrelsen måtte koble seg på kommunalt avløp. Det er kapasitet ved Oppsattet på Ballstadøy, og det er mulighet å legge pumpeledning dit.

Havn: VVK har behov for flere kommunale kaiplasser og er i dialog med tiltakshaver for å se på mulighetene for etablering av kommunale kaiplasser i tilknytning til Reineholmen.

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

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 055/18 den 23.10.2018.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 038/19 den 17.9.2019 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget er i stor grad i samsvar med kommunedelplanen Ballstad.

- **Barn og unges interesser**

Det er utarbeidet konsekvensutredning for tema «barn og unge», og konklusjon kan leses under punkt 7.17.1 i planbeskrivelsen på side 56-57. Det vurderes slik at planforslaget får store positive konsekvenser innen «bomiljø og trivsel», «egne lekeplasser» og «kriminalitetsforebygging» i tillegg til liten positiv konsekvens for «tilgjengelighet til nærfriluftsområder». Ved full utbygging gir tiltaket en fordobling i trafikk til planområdet, men planforslaget inneholder også en rekke tiltak som gir positiv effekt på trafiksikkerheten. Trygg skolevei er det viktigste undertemaet, og her er det foreslått avbøtende tiltak i form av vedtak som sikrer skolebarna langs FV818 gratis skoleskyss (hele året for trinn 1.-4. og på vinteren for trinn 5.-7.), inntil det gjennomføres trafiksikringstiltak som etablering av gang og sykkelvei eller senkning av fartsgrensen.

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser som del av planlagte utbygging. Sikkerhet i tilknytning til kai og trafikk er i varetatt i plan og bestemmelser.

Det ligger store friområder med kort avstand til planområdet.

Avstand til barneskolen på Ballstad er i underkant av en kilometer. Det er en familiebarnehage på Rekstrand i umiddelbar nærhet av planområdet som har svært begrenset kapasitet. For øvrig er det to barnehager på Ballstadøy. Planlagt utbygging kan øke behov for flere barnehageplasser på Ballstad.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for regulering av Reineholmen på Ballstad legger til rette for en variert og positiv utvikling av et sentralt område i Indre Ballstad havn. Innsigelsene fra Fylkesmannen og Nordland fylkeskommune er imøtekommet ved utarbeidelse av støyrapport og konsekvensanalyse med tema «barn og unge». Begge etater konkluderte med at innsigelsen er imøtekommet og at kommunestyret kan egengodkjenne reguleringsplanen, forutsatt at det er foretatt en vurdering av planens konsekvenser for barn og unge, der kommunen kommer til at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er tilstrekkelig ivaretatt. Planforslaget får samlet sett middels til store positive konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår. Ved full utbygging gir tiltaket en fordobling i trafikk til planområdet. Trygg skolevei er det viktigste undertemaet, og her er det foreslått avbøtende tiltak i form av vedtak som sikrer skolebarna langs FV818 gratis skoleskyss (hele året for trinn 1.-4. og på vinteren for trinn 5.-7.), inntil det gjennomføres trafikksikringstiltak som etablering av gang og sykkelvei eller senkning av fartsgrensen.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Reineholmen, planID 201820 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 21.1.2020.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Reineholmen, planID 201820.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for utvikling av et sentralt område i indre Ballstad havn, med en kombinasjon av turistnæring, servicefunksjoner og boliger, samt kaiplasser og redskapsboder/ lager til mindre båter, som vil bidra til positiv aktivitet i området.
4. Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er tilstrekkelig ivaretatt. Etablering av tilstrekkelig og kvalitativ gode lekearealer er sikret i planbestemmelsene. Som avbøtende tiltak for trafikkøkningen den planlagte utbyggingen medfører, skal skolebarna langs FV818 på Ballstadlandet ha tilbud til gratis skoleskyss (hele året for trinn 1.-4. og på vinteren for trinn 5.-7.), inntil det gjennomføres trafikksikringstiltak som etablering av gang og sykkelvei eller senkning av fartsgrensen
5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 24.03.2020

Saken utsettes.

Økonomiske følger fra skyss og fortau utredes. Likeså etterlyses Utbyggingsavtale.

24.03.2020 Forvaltningsutvalg

Eva-Karin Busch AP fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes.

Økonomiske følger fra skyss og fortau utredes. Likeså etterlyses Utbyggingsavtale.

Votering alternativt mellom rådmannens innstilling og utsettelsesforslag fra Eva-Karin Busch:

Forslag fra Eva-Karin Busch enst vedtatt.

FO-014/20 Vedtak:

Saken utsettes.

Økonomiske følger fra skyss og fortau utredes. Likeså etterlyses Utbyggingsavtale.

31.03.2020 Kommunestyret

Saken ble utsatt ved behandling i forvaltningsutvalget 24.03.2020. Fredag 27.03.2020 ble det sendt ut et notat fra rådmannen med svar på spørsmål som ble reist fra forvaltningsutvalget ved utsettelsen av saken. Det ble derfor bestemt at forvaltningsutvalget skulle samles i en pause i

kommunestyremøtet for å behandle saken på nytt.

Martine Horn Gjernes MDG ba om vurdering av habilitet, siden hun har bidratt i utarbeidelsen av saksfremlegget. Hun ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-025/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Reineholmen, planID 201820 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 21.1.2020.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Reineholmen, planID 201820.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for utvikling av et sentralt område i indre Ballstad havn, med en kombinasjon av turistnæring, servicefunksjoner og boliger, samt kaiplasser og redskapsboder/lager til mindre båter, som vil bidra til positiv aktivitet i området.
4. hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er tilstrekkelig ivaretatt. Etablering av tilstrekkelig og kvalitativt gode lekearealer er sikret i planbestemmelsene. Som avbøtende tiltak for trafikkøkningen den planlagte utbyggingen medfører, skal skolebarna langs FV818 på Ballstadlandet ha videreført et tilbud om gratis skoleskyss (hele skoleåret for trinn 1.-4. og på vinteren for 5.-7.), inntil det gjennomføres trafikksikringstiltak som etablering av gang og sykkelvei eller senkning av fartsgrensen.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

31.03.2020 Forvaltningsutvalg

Forvaltningsutvalget ble samlet på videomøte under en pause i kommunestyremøtet 31.03.2020 for å gjøre en ny vurdering av saken etter at rådmannen har lagt ut dokumentet "Notat - rådmannens svar på FO-vedtak (240634)" etter at saken ble utsatt ved behandling i møte i forvaltningsutvalget 24.03.2020.

Etter ønske fra forvaltningsutvalget presenterte rådmannen følgende endring av punkt 4 i innstillingen:

4. hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er tilstrekkelig ivaretatt. Etablering av tilstrekkelig og kvalitativt gode lekearealer er sikret i planbestemmelsene. Som avbøtende tiltak for trafikkøkningen den planlagte utbyggingen medfører, skal skolebarna langs FV818 på Ballstadlandet ha videreført et tilbud om gratis skoleskyss (hele skoleåret for trinn 1.-4. og på vinteren for 5.-7.), inntil det gjennomføres trafikksikringstiltak som etablering av gang og sykkelvei eller senkning av fartsgrensen.

Votering over rådmannens innstilling, med endring av punkt 4 i innstillingen:

Rådmannens innstilling, med endring av punkt 4, enst vedtatt.

FO-026/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Reineholmen, planID 201820 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 21.1.2020.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Reineholmen, planID 201820.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for utvikling av et sentralt område i indre Ballstad havn, med en kombinasjon av turistnæring, servicefunksjoner og boliger, samt kaiplasser og redskapsboder/lager til mindre båter, som vil bidra til positiv aktivitet i området.
4. hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er tilstrekkelig ivaretatt. Etablering av tilstrekkelig og kvalitativt gode lekearealer er sikret i planbestemmelsene. Som avbøtende tiltak for trafikkøkningen den planlagte utbyggingen medfører, skal skolebarna langs FV818 på Ballstadlandet ha videreført et tilbud om gratis skoleskyss (hele skoleåret for trinn 1.-4. og på vinteren for 5.-7.), inntil det gjennomføres trafikksikringstiltak som etablering av gang og sykkelvei eller senkning av fartsgrensen.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

