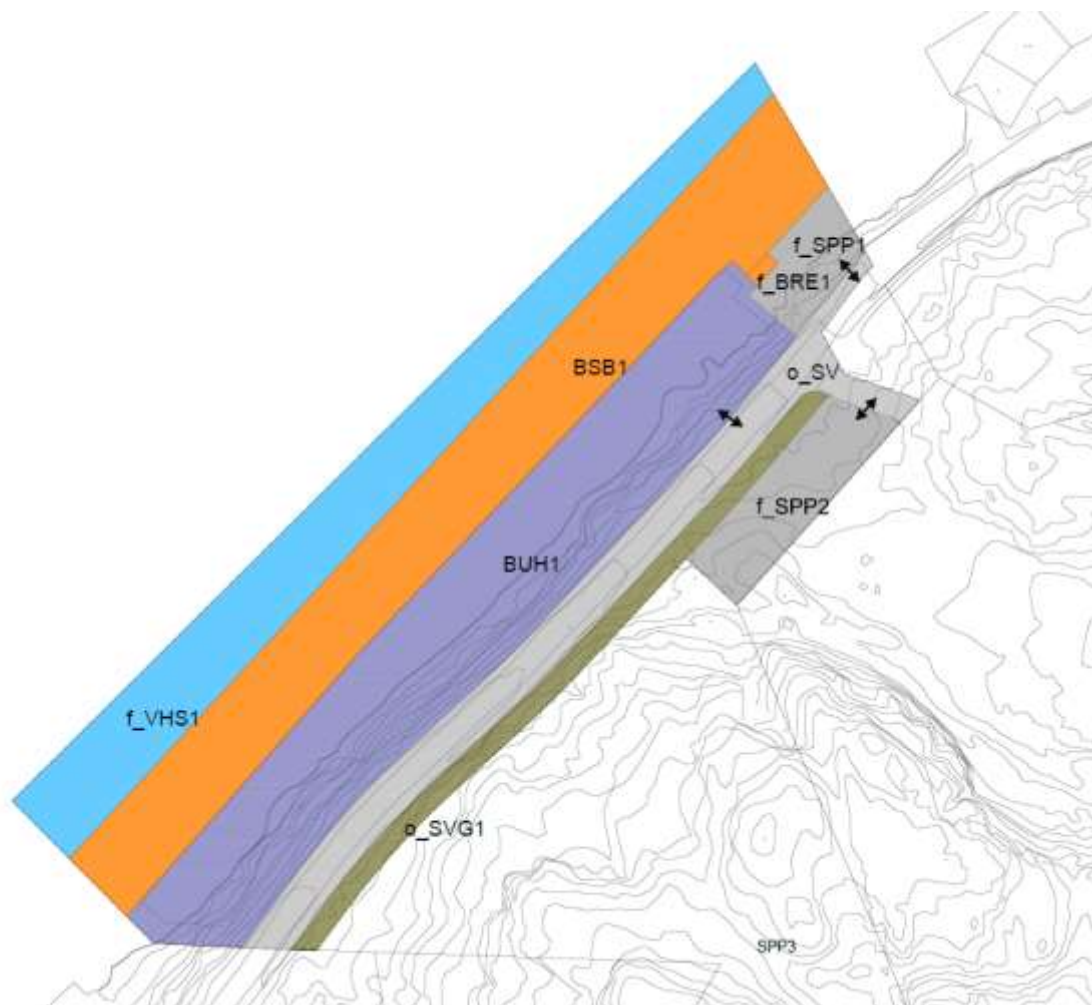


Gjermesøya turistanlegg



Reguleringsplan

Planbeskrivelse

Revidert 15.05.20

Innhold

1 Sammendrag	3
2 Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen.....	6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
2.4 Utbyggingsavtaler.....	6
2.5 Krav om konsekvensutredning?	6
3 Planprosessen.....	7
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.	7
3.2 Revisjon etter 1. gangs behandling.	7
4 Planstatus og rammebetingelser.....	8
5 Beskrivelse av planforslag. Eksisterende forhold	10
5.1 Beliggenhet.....	10
5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk.	10
5.3 Stedets karakter	11
5.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
5.5 Naturverdier.	12
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.	13
5.7 Trafikkforhold	14
5.8 Barns interesser.....	14
5.9 Universell tilgjengelighet.....	14
5.10 Teknisk infrastruktur	14
5.11 Grunnforhold.....	14
5.12 Støyforhold	14
5.13 Luftforurensing.....	14
5.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
5.15 Næring	15
5.16 Analyser/ utredninger	15
6 Beskrivelse av planforslaget	16
6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål	16
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	19
6.3 Tilknytning til infrastruktur.....	23
6.4 Trafikkløsning	23
6.5 Miljøoppfølging/renovasjon	23
6.6 Universell utforming.....	23

6.7 Kulturminner	24
6.8 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	24
6.9 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	26
7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget	27
8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	27
8.1 Sjekkliste for identifisering av mulig uønskede hendelser	28
8.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser	30
8.3 Risikoreduserende tiltak.....	31
9 Konsekvensutredning.....	32
9.1 Kilder.....	32
9.2 Beskrivelse.....	33
9.3 Konsekvensvurdering	36
9.4 Oppsummering/konklusjon.....	37
10 Innkomne innspill	38
10.1 Merknader	38
11 Vedlegg.....	45
Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 15.4.20	45
Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 15.5.20	45
Vedlegg 3: Illustrasjon planområde, datert 15.4.20.....	45
Vedlegg 4: Illustrasjon Snitt A B, datet 15.4.20.....	45
Vedlegg 5: Innkommne merknader.....	45

1 Sammendrag

PLANDATA:

Navn på plan:	Gjermesøya turistanlegg
Plan-ID:	1860-201805
Sted:	Ballstad, Vestvågøy kommune
Koordinater:	
Tiltakshaver:	Jonassen Maskin og Transport as
Plantype:	Detaljreguleringsplan etter plan og bygningsloven § 12-1. 12-8,
Plankonsulent:	Lofotr Bygg & Anlegg As v/Reidar Samuelson i samråd med Vestvågøy kommune
Varsel om planoppstart:	28.05.18 fra Lofotr bygg & anlegg as
Vedtak om ettersyn:	
Sluttbehandling:	
Saksbehandler:	
Arkivsak ePhorte:	
Arkivsak 360:	

2 Bakgrunn

Jonassen maskin og transport as er i en prosess med formål å erverve området gårdsnummer 9 bruksnummer 27 på Gjermesøya på Ballstad. Formålet med denne ervervelsen er etablering av et anlegg for turisme, næring og utleie. Området ligger i delvis inneklemt i reguleringsplan for Spannstainsundet og vil være et bidrag til økt bruk og tilgjengelighet for Gjermesøya.

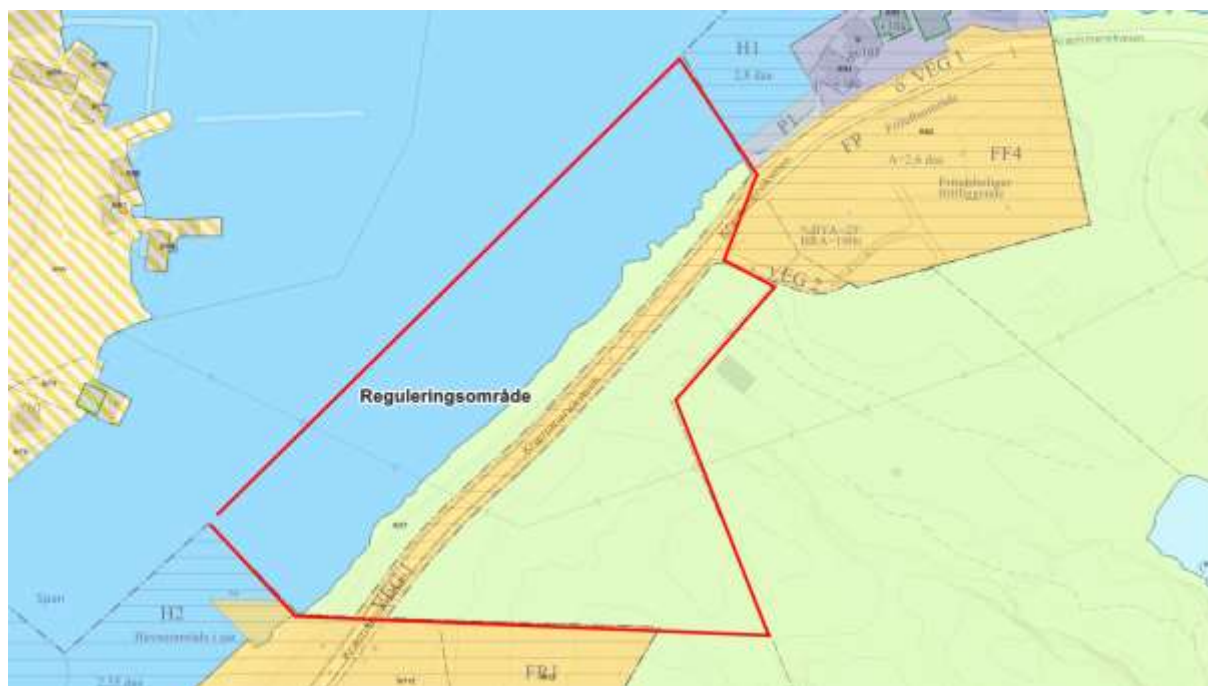
Ballstad har de senere år hatt en positiv utvikling innen reiseliv og maritime turisme. Planen vil være et bidrag til denne utviklingen, med næringsrelatert rorbuanlegg og utleiebuer, samt gjestehavn med landrelaterte aktiviteter som sanitæranlegg, dusjer, vaskerom, etc. I tillegg legges det opp til gjestekjøkken og andre aktiviteter tilknyttet dette.

Planens formål er å tilrettelegge for næringsvirksomhet knyttet til turisme og utleie av rorbuer. Planen legger også opp til å regulere nærområdene i sjø til friluftsliv og sjørelatert aktivitet samt flytebrygger og gjestebrygger

Planområdet er i kommunedelplanen for Ballstad i hovedsak regulert til LNF. Veien medtatt i denne plan samsvarer i hovedsak med vei i planId 201101. Detaljregulering for Spannstainsundet, Ballstad.

Planinitiativet har vært fremmet for Planutvalget i sak 005/18 den 06.02.18. Oppstartsmøte ble gjennomført 19.03.18.

Planforslaget er revidert og hytter med tilhørende infrastruktur sør for Kræmmervikveien er tatt ut av planen.



Planområde



Del av kommunedelplan

2.1 Hensikten med planen

Planen har til hensikt å tilrettelegge for næringsvirksomhet knyttet til turisme og utleie av rorbuer. Planen legger også opp til å regulere nærområdene i sjø til friluftsliv og sjørelatert aktivitet samt flytebrygger og gjestebrygger. Planforslaget har også til hensikt å sikre allmenhetens adkomst, både til LNF området sørøst på øya, så vel som å gi allmenheten adkomst på bryggepromenaden langs Spannsteinsundet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Lofotr bygg & anlegg AS, fremmer på vegne av Jonassen Maskin og Transport as forslag til detaljregulering av området. Eiendommene planen omfatter eies eller vil bli i samsvar med kontrakter eid av tiltakshaver.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Overordnet plan Kommunedelplan for Ballstad, planId 201203
Ikrafttredelse 04.07.2016
Reguleringsplan Spannsteinsundet planId 201101.
Ikrafttredelse 25.11.2011

2.4 Utbyggingsavtaler

Det bør etableres utbyggingsavtale for planområdet for å avklare framtidige kommunalteknisk infrastruktur, vei, vann og avløp.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket faller inn under punkt 12b) og c) i forskrift om konsekvensutredning, vedlegg II. Tiltaket utløser krav til KU, men trenger ikke planprogram. Konsekvensene for friluftsliv og tilgjengelighet av uteområdene må utredes nærmere.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Oppstart av planarbeid ble varslet i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4 ved brev datert 28.05.18 til berørte parter og regionale myndigheter, samt gjennom kunngjøring i Lofotposten.

Frist for merknader var satt til 06. juni 2018.

Varsel om oppstart av planarbeid

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8, 14-2 og 17-4, med tilhørende forskrifter varsles oppstart av privat reguleringsplan for Gjermesøy turistanlegg – planID 201805 på Salsstad i Vestvågøy kommune.

Vestvågøy kommune har i sak 005/18 06.02.18 vedtak anbefalt at det igangsettes detaljregulering for etablering av turistanlegg på deler av eiendommen 9/27 på Gjermesøya.

Jamfør forskrift om konsekvensutredning § 8 skal planarbeidet utrede konsekvenser i forhold til friluftsliv i naturområdet og tilgjengelighet til uteområdene.

Krav til utbyggingsavtale vil bli vurdert i arbeid med forslag til reguleringsplan.

Tiltakshaver er Jonassen Maskin og Transport AS. Utlørende konsulent er Lofotr bygg & anlegg as.

Planområdet er ca. 16 dsa i sjø og på land og ligger på deler av gnr. 9 bnr. 27.



Reguleringsområdet er markert med rød strek.

Formålet med planutredningen er å tilrettelegge for turistanlegg med rorbuer, servicebygg og utleiehytter, samt kaianlegg og parkeringsplasser.

Eventuelle merknader eller opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Lofotr bygg & anlegg as ved Reidar@lofotrba.no innen uke 6. juli 2018. Her vil en også kunne få nærmere opplysninger. Varslet vil bli lagt ut på kommunens nettsider www.vestvagoy.kommune.no



Varslingsdokumentene og innkomne merknader er vist i vedlegg.

For øvrig er det avholdt oppstartsmøte med Vestvågøy kommune den 19.03.2018

Det er ikke avholdt informasjonsmøte med berørte naboer. Behov for ytterlig informasjonsmøte vil bli vurdert i forbindelse med en først gangs høring.

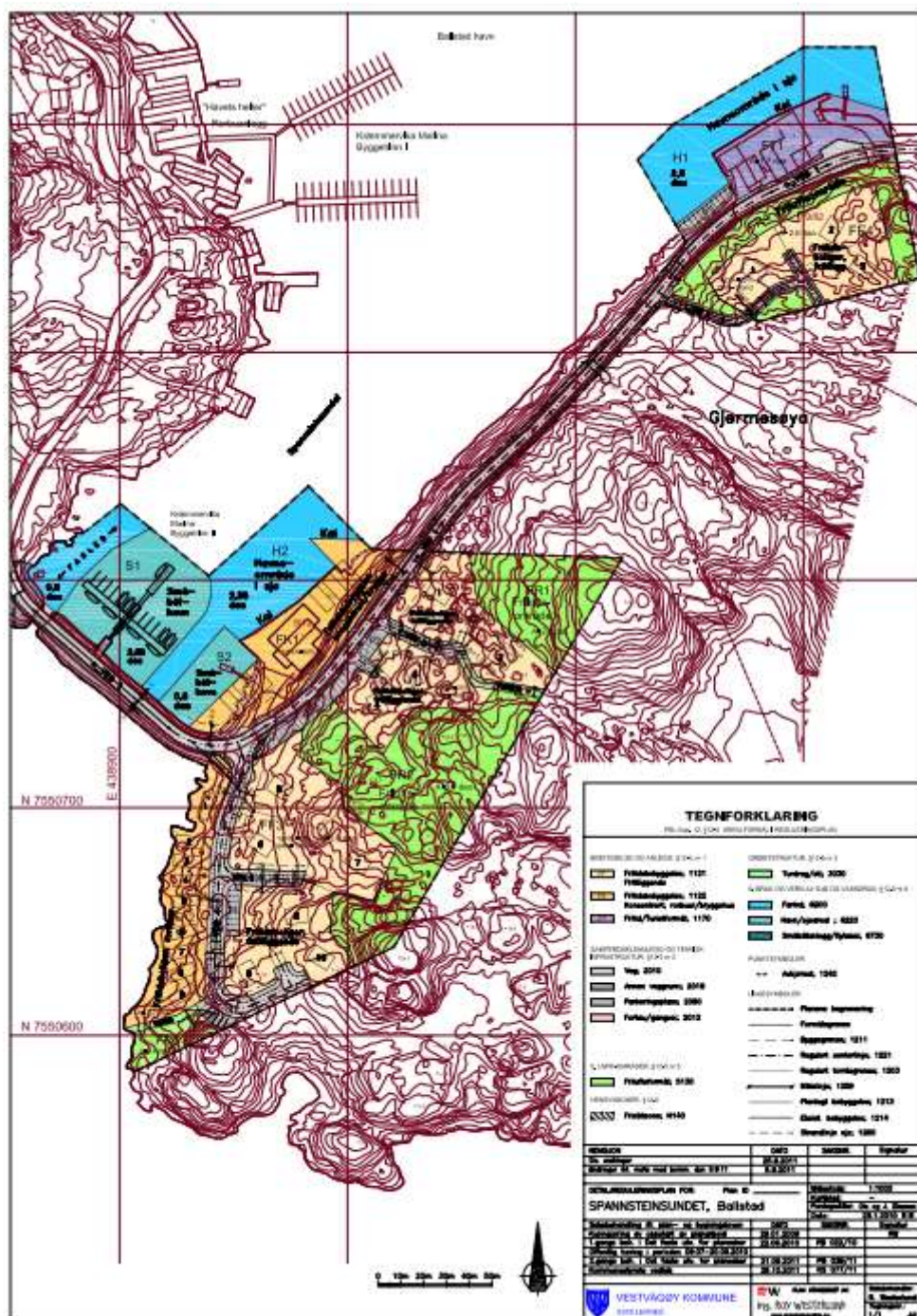
3.2 Revisjon etter 1. gangs behandling.

Planforslaget er revidert etter innspill fra Fylkesmannen, hvor hyttebebyggelser og infrastruktur knyttet til denne er tatt ut av planen for det som er på sørsiden av Kræmmervikveien.

4 Planstatus og rammebetingelser

Det aktuelle planområdet ligger på deler av gnr./bnr. 9/27 er i hovedsak regulert til LNF i Kommunedelplan for Ballstad. Videre er veien i området regulert i reguleringsplan for Spannsteinsundet PlanId 201101.

Reguleringsplan for Spannsteinsundet er også tilstøtende plan på 2 sider av planforslaget



Reguleringsplan Id 201101 Spannsteinsundet



Kommunedelplan Ballstad planId 201203

Planforslag for Gjermesøya turistanlegg samsvarer ikke med overordnet plan, men tilpasser seg tilgrensende planer. Planforslaget bidrar til økt utvikling i tråd med den øvrige aktivitet vi ser på Ballstad i dag.

Planområdet er på ca. 10 daa på land og ca. 6 daa i sjø.

Reguleringsplan for Spannsteinsundet er regulert til følgende formål:

- I A: BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. PBL § 12-5 NR 1
- II S: SAMFERDSELSANLEGG og TEKN. INFRASTRUKTUR, jf. PBL § 12-5 nr 2
- III G: GRØNTSTRUKTUR, jf. PBL § 12- 5 nr 3
- V LNFR-OMRÅDER, jf. PBL § 12- 5 nr 5
- VI VA: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, jf. PBL § 12- 5 nr 6
- DIV. BESTEMMELSER

Det foreligger ikke andre reguleringsplanarbeider i området, men det pågår planarbeid for Ballstad havn.

5 Beskrivelse av planforslag. Eksisterende forhold

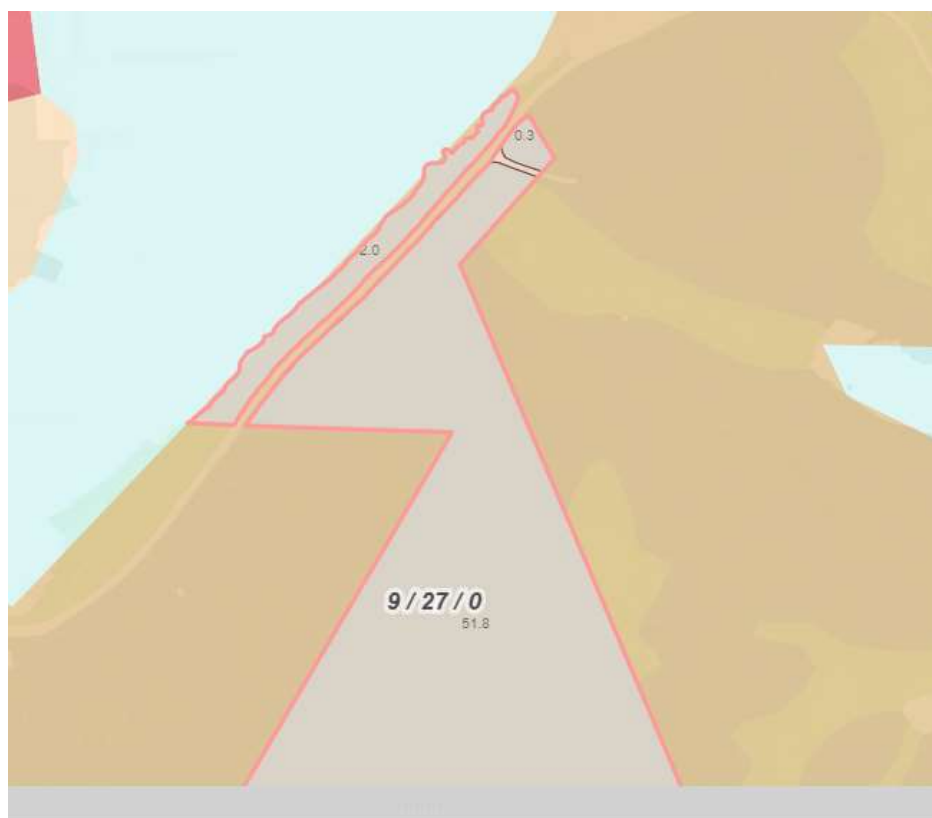
5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i sin helhet på Gjermesøya, ca. 10 daa og i Spannsteinsundet med ca. 6 daa.

5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk.

Gjennom området går den regulerte veien, Kræmmervikveien. Det resterende område på land, på begge sider av veien, er i kommunedelplan regulert til LNF område. Tilstøtende områder, mot vest er i helhet regulert til fritidsbebyggelse og området for friluftsliv. I øst er området avgrenset av en regulert adkomstvei, samt LNF-område. Området er i NIBIO ikke spesielt omtalt, men merket som annet markslag.

Det fremkommer det at ingen spesielle hensyn må tas og at området ikke har konflikter med retningslinjer for biologisk mangfold.



	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, san vann, bre
	0,0	0,0	0,0	308,2
	0,0	0,0	0,0	308,2

NIBIO

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk

Området nedenfor veien er bratt og består av mye sten. Området er derfor lite tilgjengelig for allmenheten. Området på oversiden av veien er forholdsvis bratt i store partier og består av større stein, busk og kratt. Området overfor dette er mer flatt, fortsatt kupert, men mer tilgjengelig. Dette området brukes også til rekreasjon og friluftsliv.



Området for ny bebyggelse sett mot øst. Dronebilde Jonassen maskin og transport as



Området for ny bebyggelse sett mot sør. Dronebilde Jonassen maskin og transport as



Området for ny bebyggelse sett mot øst. Dronebilde Jonassen maskin og transport as

5.4 Kulturminner og kulturmiljø.

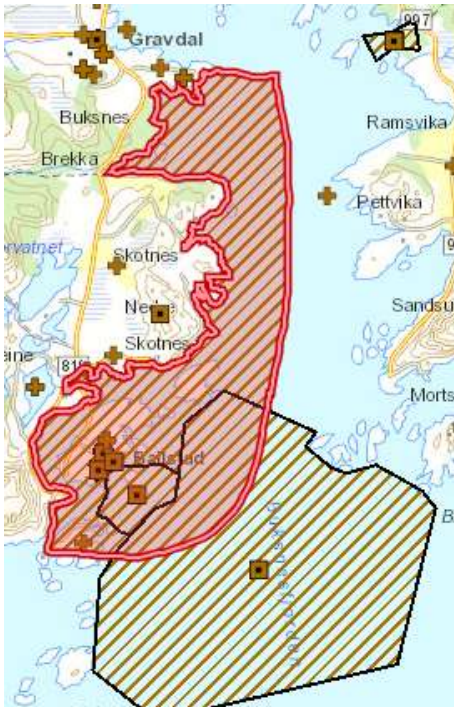
Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Tilgrensende til planområdet er foretatt noen registreringer.



Området markert med grått innenfor rød strek er 9/27

5.5 Naturverdier.

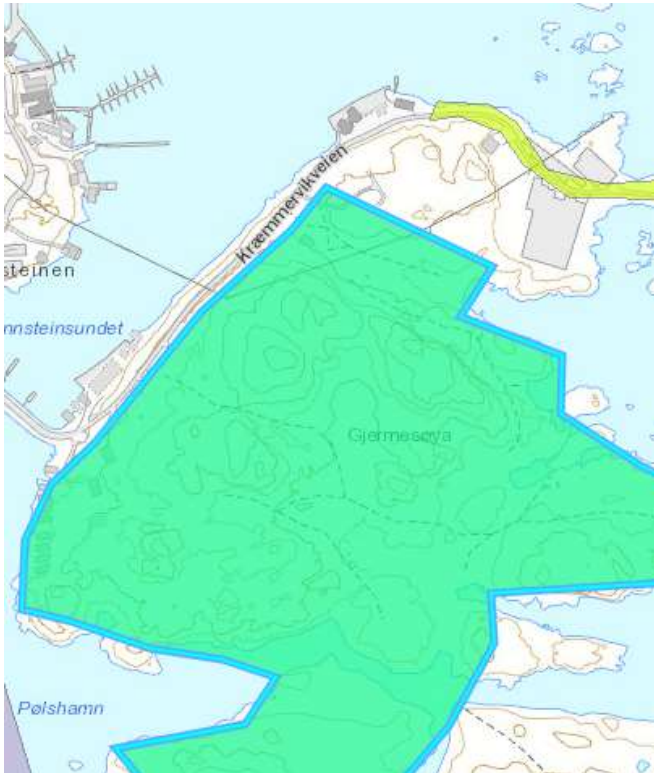
Området er i Miljødirektoratets karlegging innenfor et område merket som område hvor det befinner seg arter av stor forvaltningsinteresse. Arten det gjelder er Ærfugl.



Området hvor Ærfugl er av stor forvaltningsinteresse markert med rødt

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.

Området på oversiden av veien er markert i Friluftskartlegging i regi av Nordland fylkeskommune markert som Lek- og rekreasjonsområde med særlig viktig verdi.



Friluftskartlegging i regi av Nordland fylkeskommune

5.7 Trafikkforhold

Adkomst til området via Fylkesvei 818, Ballstadlandet og kommunal vei 2017 Kræmmervikveien.

5.8 Barns interesser

Vestvågøy kommune har ikke gjennomført noen spesiell barnetråksregistrering. Ut fra kart og flyfoto går det heller ikke frem at det i planområdet er spesielle stisystemer. Gjermesøya er registrert som Lek- og rekreasjonsområde med særlig viktig verdi.

5.9 Universell tilgjengelighet

Området er lokalisert langs Kræmmervikveien. Nordsiden av veien er forholdsvis utilgjengelig, bratt og med mye stein, mens området i sør er mer tilgjengelig. Her er også forholdsvis bratt i enkelte partier og består av fjell, større stein med litt grøntområder med busk og kratt inn i mellom. Området er ikke universelt tilgjengelig.

5.10 Teknisk infrastruktur

Inn til området kommer en høyspent trase. Videre er det vannforsyning i veien gjennom området. Området har ikke avløp.

5.11 Grunnforhold

Det er ikke avdekket områder med utfordrende grunnforhold. Det er ikke registrert kvikkleire i området. Området består av stein og fjell med liten til ingen mektighet av løsmasser.

5.12 Støyforhold

Støyproblematikken er ikke utredet. Området ligger langs en mindre trafikkert kommunal vei, og grenser til et etablert fritidsboligområde. På andre siden av Spannstensundet ligger næringsrelatert turistanlegg, fritidsbebyggelse og fiskeindustri. Det antas dette kan medføre noe støy fra aktivitet. Støyproblematikk anses ikke som vesentlig.

5.13 Luftforurensing

Området ligger i nær tilknytning til fiskeindustri, hvor blant annet tørking av fisk og guano foregår i nær tilknytning til området. Det antas det i sesongen kan medføre luktforurensning.

5.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Temaet er omhandlet i overordnet plan

5.15 Næring

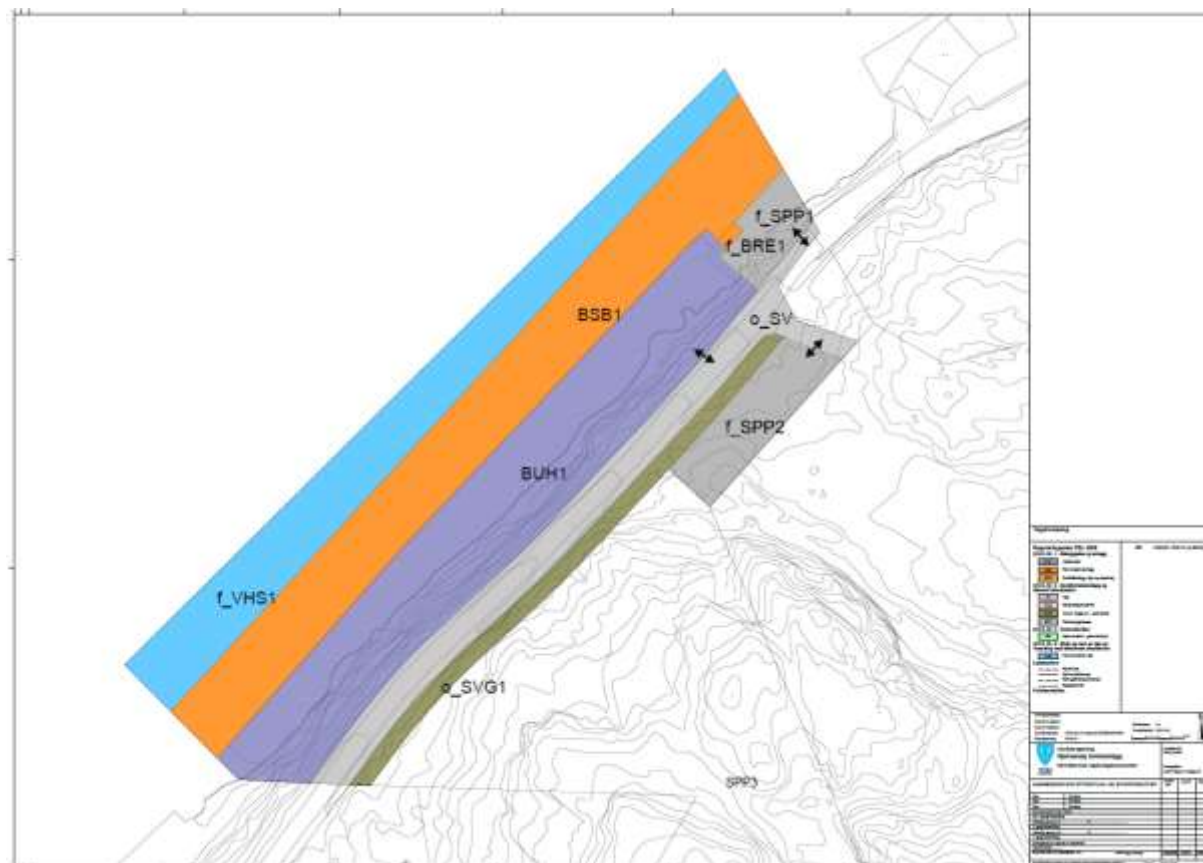
I nær tilknytning til området er det turistanlegg og anlegg for mottak og foredling av fisk.

5.16 Analyser/ utredninger

I planprosessen vil det bli utarbeidet konsekvensutredning og ROS analyse.

6 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen med planbeskrivelse og bestemmelser er i tråd med Vestvågøy kommune sin veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner datert februar 2013, samt nasjonale tegneregler. Plankart daterte 07.12.18 i målestokk 1:1000 med bestemmelser følger som vedlegg.



Plankart

6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Utleiehytter BUH 1
 - b. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
 - c. Renovasjonsanlegg (BRE)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Kjørevei (SV) offentlig
 - b. Parkering SPP1 og 2
 - c. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

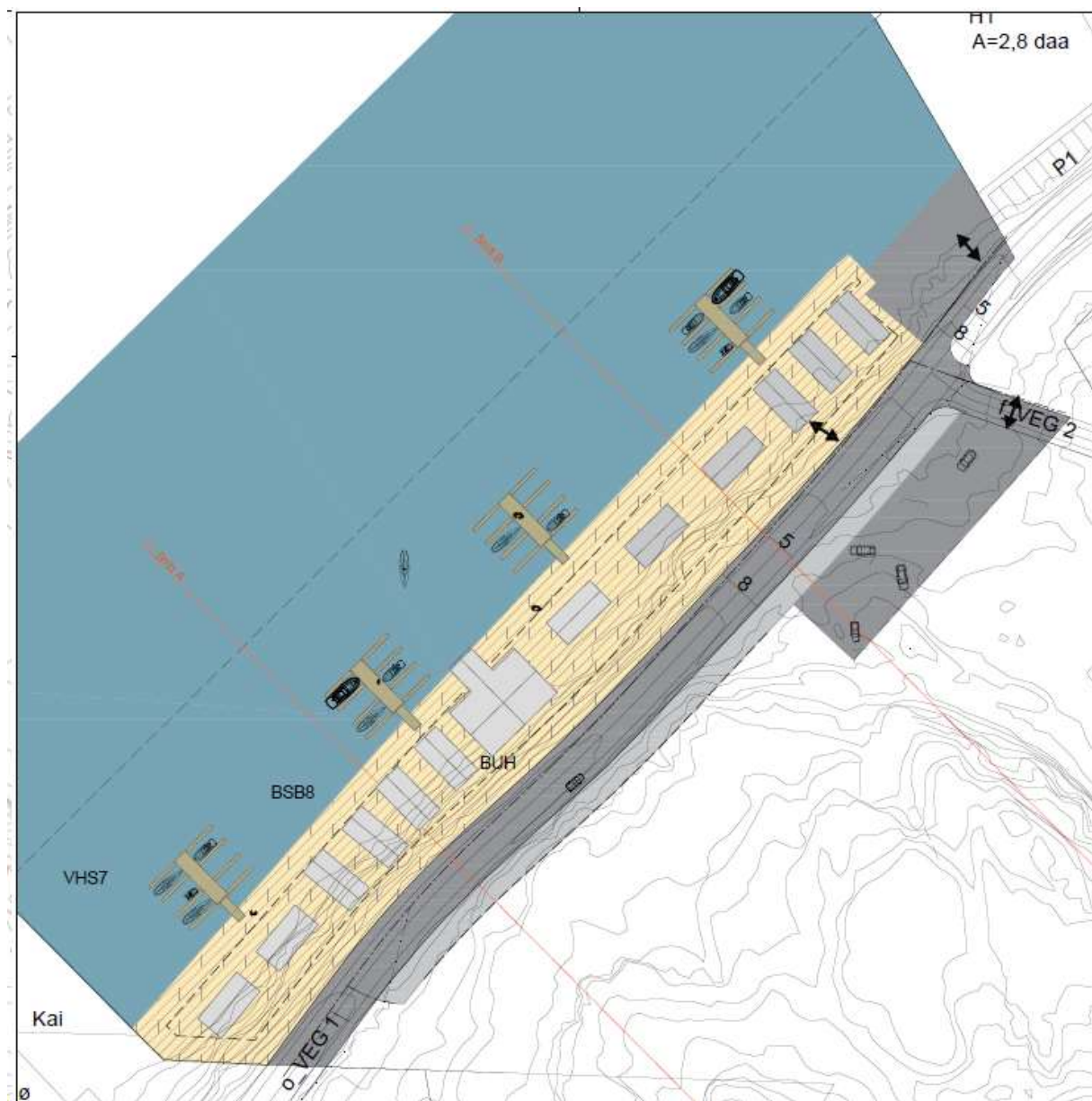
- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 3. Sjø, vassdrag og strandsone | (pbl § 12-5, nr 6) |
| a. Havneområde i sjø | |
| 4. Hensynssoner | (pbl § 12-6) |
| a. Frisiktsone veg | |

Totalt planareal ca. 16000 m²

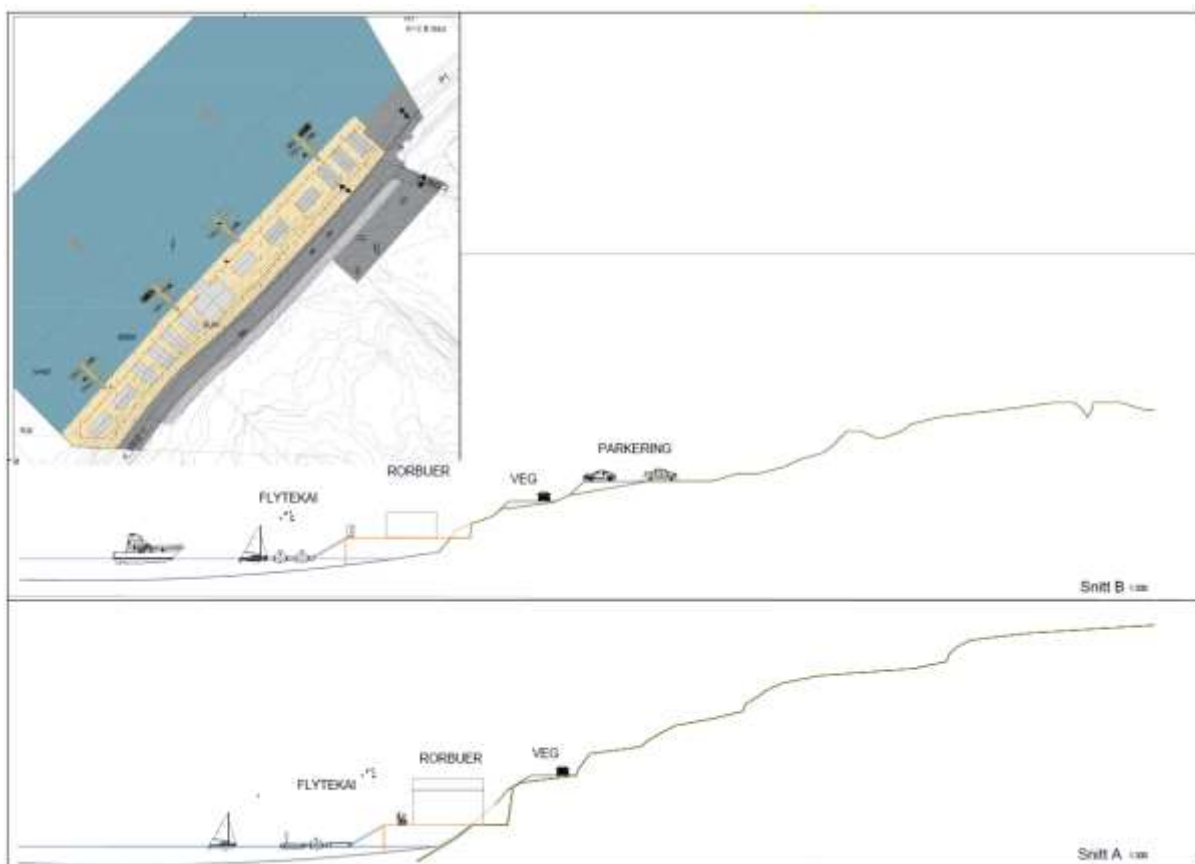
Illustrasjon av området etter utbygging



Dronebilde og illustrasjon Jonassen maskin og transport as. ***Området sør for Kræmmervikveien utgår***



Plan illustrasjon utarbeidet av Efla as for Lofotr bygg & anlegg as.



Plan illustrasjon utarbeidet av Efla as for Lofotr bygg & anlegg as

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Fellesbestemmelser

Utbyggingsavtale

1. Kommunedelplan for Ballstad (planID:1860 201203) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.
2. Det skal utarbeides utbyggingsavtale for å ivareta offentlig infrastruktur som:
 - a. Ny vannforsyning med brannvann
 - b. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser
 - c. Offentlig tilgjengelige adkomster

Utfyllende kommentarer

For å kunne sikre en felles utnytting av området og ikke minst allmenhetens interesser for adkomst til LNF område på den resterende delen av 9/27, vil en utbyggingsavtale være på sin plass. Denne vil kunne omhandle hvem som har ansvar for hva og eventuelle krav det settes til de ulike aktører under og etter utbyggingen er avsluttet. Allmenhetens adgang til bruk av parkeringsplasser kan gi utfordringer i forhold til drift og vedlikehold av områdene. Dette må reguleres i en avtale.

Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved søknad om byggetillatelse, ramme eller ett trinn behandling, skal det legges ved en utendørsplan i målestokk 1:200 der bygningers plassering og terrenginngrep for BUH 1. Sammen med søknad om

rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.

2. Ved søknad om tillatelse til tiltak i BUH1 skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

Utfyllende kommentarer

Byggemeldingen skal alltid inneholde både situasjonsplan, plan og snitt tegninger. I reguleringsbestemmelsene legges det imidlertid opp til at området skal sees på i en helhet. Dette først og fremst med tanke på at området skal brukes til næringsformål.

Rekkefølge

1. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, inkludert brannvann, avløp, håndtering av overflatevann.
2. Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i BUH 1 skal brannvannforsyning til området være etablert.
3. Parkeringsplassene SPP1 og SPP2 skal være offentlig tilgjengelig og opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak i BUH 1.

Utfyllende kommentarer

Rekkefølgebestemmelsen har i hovedsak til hensikt å ivareta totalitetene i prosjektet og å sikre at området ferdigstilles i tråd med plan. Omsynet til allmenhetens behov veier tungt i forhold til ferdigstillelse av fellesanleggene før ferdigattest gis.

Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen i BUH 1 er sammenfallende med formålsgrensen.
2. For BUH 1 skal et utarbeides situasjonsplan for hele området, og hyttene plasseres tilnærmet i samsvar med illustrasjonen.
3. Tiltak nevnt i pbl § 29–4 b samt støttemurer, beplantning (og parkering), kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

Utfyllende kommentarer

I BUH1 er det forholdsvis trangt mellom fjellet og buene på den vestre siden av området. Dette krever da at disse plasseres så langt ut i havet som mulig for å skaffe nødvendig adkomst bak disse. Det er ønskelig med små terrenginngrep i planområdet, men for område BUH1 er dette ikke et krav. Videre er det viktig at de er tilstrekkelig med plass foran buene til en liten privat uteplass. Denne må da legges med fronten på byggegrensen. Foran denne kommer selve kaipromenaden og kaia.

Krav til utforming

1. I området BUH 1 skal rorbuene og servicebygget ha saltak med takvinkel inntil 40 grader.
2. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialsmessig kvalitet, og være tilpasset stedlig bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

3. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygd areal skal søkes re-vegetert med stedlige arter eller tilsåes og beplantes, eller gis en annen tiltalende utforming.

Utfyllende kommentarer

Bebyggelsen langs havna skal være i rorbustil. Dette gjelder for alle buene, mens man for servicehuset ser for seg en bryggelignende konstruksjon. Helhetsinntrykket skal ta opp i seg havnemiljøet i Ballstad, i litt gammel stil.

Avfallshandtering

1. Området BRE er avsatt plass til avfallscontainere for felles renovasjon for området.

Bebyggelse og anlegg, Pbl § 12-5, nr.1

Utleiehytter (BUH1, 2 og 3)

1. Områdene skal drives som et samlet turistanlegg og det tillates ikke fradeling eller seksjonering av enkelt hytter. Området skal brukes til utleiehytter og turisme. I området tillates det plassert et servicebygg med tilhørende gjestehavn avsatt i område BSB.
2. Servicebygget tillates etablert med resepsjon, restaurant og andre fasiliteter som normalt tilhører denne type anlegg.
3. Maksimal tomteutnyttelse BUH 1 = 50 %
4. Maksimal BRA
 - a. BUH 1, for hyttene: Max BRA 100 m² pr. hytte.
 - b. BUH 1, for servicebygg: Max BRA 600 m².
5. Parkering
 - a. I området BUH 1 skal all parkering skje i SPP2. HC-P etableres i SPP1 Antall plasser og krav til HC-P reguleres av overordnet plan. Varetrafikk og leveranser tillates til servicebygget.
6. Mønehøyder og byggehøyder:
 - a. Byggehøyder, mønehøyder og gesimshøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - b. For området BUH 1, hyttene/buene, er maksimal mønehøyde 7,5 m med en maksimal gesimshøyde på 4,2 m.
 - c. Det tillates bygd terrasser rundt og mellom hyttene/buene.
 - d. For område BUH 1 servicebygget er maksimal byggehøyde 10 m.
 - e. For området BUH 1 gjelder at FK gulv i første etasje ikke ligge lavere enn kote 4,0. Terrasse foran buene skal ikke ligge lavere enn kotehøyde ok gulv på 3,8.

Utfyllende kommentarer

Bygningen er gitt samme form og størrelse som i plan for Spannstainsundet. Dette er en kvalitet som utbygger vektlegger i sin utvikling av området

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

1. Området foran buene/servicebygget skal etableres med kaifront. Dekke på kaia skal ikke ligge lavere enn kote 3,5.
2. Kaifronten skal være offentlig tilgjengelig og åpen for fri ferdsel.
3. Foran servicebygget tillates det etablert gjestehavn.
4. Det tillates etablert småbåtanlegg/flytebrygger foran kaia.

Utfyllende kommentarer

Området foran buone tar sikte på å gi mulighet for ferdsel langs sundet. Området legger opp til å etablere gjestehavn i tilknytning til servicehuset og mulighet for næringsrelatert småbåthavn i området.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Pbl § 12-5, nr.2

Kjørevei SV

1. Kræmmervikveien er offentlig og eksisterende kommunal vei.
 - a. Regulert veiformål er 8 m
 - b. Kjørebanebredde 5 m
2. Adkomstpiler er kun veiledende og adkomstene tilpasses stedlige forhold.

Utfyllende kommentarer

Kræmmervikveien opprettholdes i tråd med gjeldende plan. Allmenhetens interesser ivaretas med å gi tilgjengelighet for alle til LNF områdene sør og vest på øya.

Parkering SPP1 og 2.

1. SPP1 er HC-parkering for området og tilhørende BUH 1. Plassen skal opparbeides i tråd med plankart.
2. SPP2 er fellesparkering for området, åpen for alminnelig ferdsel. Plassene skal opparbeides i tråd med plankartet.
3. Parkeringsplassene skal opparbeides i samsvar med normer fra Statens vegvesen.
4. Antall HC-plasser skal opparbeides i tråd med overordnet plan.

Utfyllende kommentarer

For å øke tilgjengeligheten for allmenheten har kommunen satt krav om at minst 5 parkeringsplasser skal være offentlig tilgjengelig. Planforslaget ivaretar dette med å åpne alle plasser på oversiden av veien for allmenn ferdsel.

For å sikre tilgjengelighet i området for alle, samtidig som den næringsrelaterte aktiviteten ivaretas er det foreslått turvei som ivaretar adkomst til LNF områdene som ligger øst for planforslaget

Annen veigrunn SVG

1. Området kan benyttes til teknisk infrastruktur, og snødeponi.
2. Området skal planeres, tilpasses og beplantes med stedbunden vegetasjon

Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)

Havneområde i sjø

1. Området er åpent for alle og en del av Ballstad havn

Hensynsone, Pbl § 12-5, nr.6

Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.

6.3 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til områder fra Kræmmervikveien. Denne tas med som en del av planforslaget, mens formåls grensene i plan for Spannsteinsundet opprettholdes. På ned siden av veien legges det opp til parkering i nordøstre hjørnet av planområdet. På andre siden av veien i planens østre del legges det opp til etablering av 20-30 parkeringsplasser. Alle disse vil være åpne for allmenheten. Det legges ikke opp til parkering langs veien. For det rorbue og servicebygget som etableres mot sundet, vil parkeringen være henvist til en av de nevnte plasser, mens adkomsten vil være via trapper eller interne gangveier.

Planforslaget legger også opp til adkomst fra sjøsiden, hvor det i reguleringsområdet vil bli tilrettelagt for allmenningskaier – kaier åpen for allmenheten. Dette vil bidra til offentlig adkomst også for de som kommer sjøveien.

6.4 Trafikkløsning

Etablering av ny fritidsbebyggelse på Gjermesøya vil medføre økt trafikk. I det pågående arbeidet med regulering av Ballstad havn er trafikkløsning et av temaene som skal utredes. I planprogrammet for denne reguleringsplanen er det tatt høyde for å etablere et fiskerirelatert næringsområde i østre del av Gjermesøya. Det vil i denne forbindelse bli vurdert trafikksituasjonen. I dette planforslaget er det tilrettelagt for denne utbyggingen gjennom at eksisterende areal avsatt til samferdselsformål ikke er endret. I plan til Spannsteinsundet er det tillatt med parkering langs veien, mens det i dette planforslaget ikke er det.

6.5 Miljøoppfølging/renovasjon

Ved henvendelse til Lofoten avfallsselskap får vi opplyst at Gjermesøya ikke har renovasjonsordning i dag. Området består av fritidsboliger og kommer under ordning for dette. Ved etablering av næringsanlegg/turisme vil tiltakshaver måtte sørge for godkjent renovasjonsordning. Om dette vil bli en del av tømmerutenettet for Ballstad, eller om det vil komme innunder andre særskilte ordninger, tar ikke planforslaget stilling til. Det er i planforslaget satt krav om felle renovasjonsordning for planområdet.

6.6 Universell utforming

Bygninger og utenomhus etableres i tråd med Teknisk forskrift. Det legges i utgangspunktet ikke opp til mange arbeidsplasser i forbindelse med

anlegget, men prosjekteringen av dette vil måtte forholde seg til enhver tids gjeldende krav for slike anlegg.

For friluftaktivitet og bruk av området, både det som foreslås regulert og det øvrige LNF området, vil planforslaget tilrettelegge for adkomst for flere brukergrupper. Det legges opp til parkering i planforslaget. Summen av dette medfører at Gjermesøya vil få økt tilgjengelighet for flere brukergrupper.

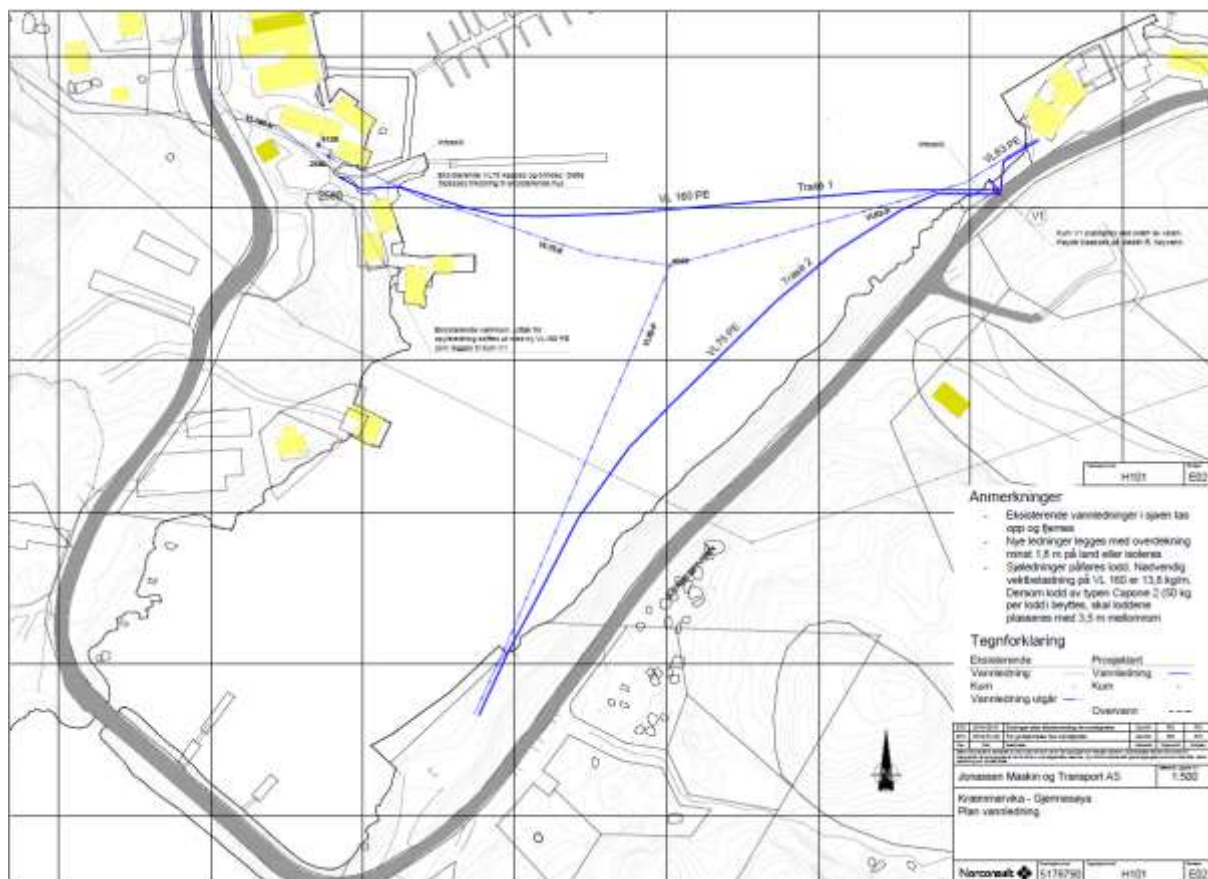
I området foran rorbuene på begge sider av servicehuset, samt i området foran servicehuset legges det opp en kaipromenade. Denne gir da allmenheten mulighet til å vandre i området foran alle buene og tilkomst til et område som i dag er utilgjengelig. Utbyggers målsetning er at det skal være mulig å gå fra moloen i Spannsteinsundet og til parkeringen på østsiden av planområdet.

6.7 Kulturminner

Normal aktsomhet utvises og krav om varsling dersom mistanke om kulturminne påtreffes.

6.8 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann. Det er etablert vannforsyning til Gjermesøya. Denne har ikke tilstrekkelig kapasitet til å ivareta både brannvann og forbruksvann for det regulerte anlegget. Det er da igangsatt prosjektering av nytt anlegg. Her tas det sikte på å etablere brannkum i området ved parkeringen i dette planforslaget. Internt vannledningsnett inntegnes og godkjennes av kommune før byggetillatelse gis.



Prosjektert vannforsyning med brannvann

Avløp. Ved utbyggingen i tråd med reguleringsplan for Spannstainsundet, er det etablert felles slamavskiller for dette området. Denne har utslipp mot vest. Se tegning. For nytt utbyggingsområde må tilsvarende løsning ivaretas. Skissert løsning er plassering av ny slamavskiller i området vest for den nye rorburekka. Alt avløpsvann samles til denne. For å få tilstrekkelig fall på utslippet pumpes svartvannet til kum i etterkant av eks slamavskiller for så og tilkobles til dennes utslippsledning nedstrøms slamavskilleren. Løsningen må prosjekteres.



Mulig løsning for avløp

Elektrisitet. Ny bebyggelse vil sannsynligvis kreve forsterkning av eksisterende strømnnett, samt omlegging av høyspent til området. Prosessen med endring av dette starter så snart reguleringsplan for området er godkjent

Alternativ energiforsyning.

For bygningsmassen vil det bli vurdert fra bygning til bygning hvilke energikilder som gir størst effekt. Det vil bli vurderes bruk av vannbåren varme og varmepumpe for de ulike enheter. Energiforsyningen vil bli bygd i tråd med gjeldende forskrift og krav om alternative energikilder

6.9 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Se Vedlagt ROS analyse

7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Ballstad har de siste årene sett en oppblomstring av turisme og næringsaktivitet tilknyttet dette. I den senere tid har denne aktiviteten tiltatt, og det er pr. i dag flere turistrelaterte prosjekter i emningen. Planforslaget legger til rette for økt næringsaktivitet tilknyttet turisme også på Gjermesøya. Deler av øya er i dag regulert til fritidsformål, men noe er regulert til turisme. Planforslaget legger opp til å øke denne aktiviteten i tråd med det økende behovet vi ser i dag. Planforslaget vil også bidra til etablering av flere arbeidsplasser i området. Videre rettelegger planforslaget for økt bruk av den delen av Gjermesøya som er regulert til LNF.

Med økt aktivitet vil det naturlig nok bli en del økt trafikk i området. Det pågående planarbeidet for Ballstad havn forventes å ivareta den trafikkøkningen dette forslaget medfører.

I forhold til at Gjermesøya er registrert som et område med særlig viktig verdi for Lek- og rekreasjons søker planforslaget å tilrettelegge for dette og ivareta denne aktiviteten.

Gjermesøya har et areal på ca. 200 daa. Planområdet på land på ca 5 daa utgjør da en meget liten del av totalen. Planområdet er lokalisert mot nord på den minst fremkommelige og attraktive delen av øya.

I området mot nord langs dagens strandlinje, er utilgjengelig og lite tiltalende for bruk og rekreasjon. I planforslaget legges det opp til å ivareta det meste av strandsone uten større fyllinger ved å gi tilgang til område via en bryggepromenade. I området for HC-parkering vil bli etablert på en fylling.

8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

I samsvar med Plan og bygningslovens § 4-3 er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Hensikten med ROS-analysen er å avdekke om de planlagte tiltakene som omfattes av reguleringsplanen kan forårsake eller vil påvirkes av uønskede hendelser samt å beskrive avbøtende tiltak til akseptabelt risikonivå.

Reguleringsplan for Gjermesøya turistanlegg er en detaljplan hvor det legges opp til etablering av næringsaktivitet tilknyttet turisme. Planen tar

også opp i seg deler av plan for Spannsteinsundet når det gjelder Kræmmervikveien. Det er i så måte ikke endringen for eksisterende plan.

Ved regulering er det satt krav om å gjennomføre en ROS analyse. Denne ROS analysen gjelder da for det gjeldende området. Plankonsulenten har ikke kjennskap til at det er utarbeidet andre ROS analyser for området.

Analysen er utarbeidet av plankonsulent, Lofotr bygg & anlegg as, ved Reidar Samuelsen

Analysen er gjennomført etter sjekkliste og mal utarbeidet av Vestvågøy kommune.

Analysen er basert på foreliggende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

I risikovurderingen er det tatt utgangspunkt i relevant kravdokumenter

Gjennomført ROS-analyse for planområdet er basert på metodebeskrivelse i temaveileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (2010). Avdekkede team i sjekklisten er vurdert utfra sannsynlighet og konsekvenser. Vurdert risikonivå er lagt til grunn for planforslaget risikoreduserende tiltak i plankart og bestemmelser datert **07.12.18**

8.1 Sjekkliste for identifisering av mulig uønskede hendelser

HENDELSE/SITUASJON	RELEVANS	SANNS.	KONS.	RISIKO	KOMMENTAR/TILTAK
A. Natur- og miljøforhold					
Ras/Skred/Flom/Grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/- skred	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Ja	Lite	Mindre alvorlig	2	Strandlinjen plastres og tilrettelegges i forbindelse med etablering av kaifront
4. Elveflom	nei				
5. Tidevannsflom	ja	sannsynlig	Mindre alvorlig	4	Bygninger med rom for varig opphold bygges i å tråde med teknisk forskrift og stedlig byggeskikk. På ny bebyggelse settes OK gulv til kote 3,8. Øvrige konstruksjoner, kai etc. dimensjoneres for de påkjenninger de utsettes for ved en tidevannsflom.
6. Radongass	Ja	Lite	Mindre alvorlig	2	Bygningen er beregnet på turisme og utleie. Det antas at personer som skal oppholde seg i bygningen kun vil være der i korte perioder. Byggearbeidene utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til Radonsikring

<i>Vær, vindeksponering</i>					
7. Vindutsatt	ja	Svært sannsynlig	Mindre alvorlig	8	Bygningsfysikk, og konstruksjon designet for slike forhold. Bygges i tråd med byggeskikk og teknisk forskrift
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur - kulturområder					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (afk)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
B. Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park-, rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy fra industri	Nei				
29. Støv og støy fra trafikk	Nei				
30. Støy fra andre kilder	Nei				
31. Forurensset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje	Ja	Lite sannsynlig	Ubetydelig	1	Tiltakshaver iverksetter tiltak for flytting og tilrettelegging i samråd med Lofotkraft
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofe	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri mm	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Værføre begrenser tilgjengeligheten til planområdet	Nei				
Trafikksikkerhet					
44. Ulykke i av-/påkørsler	Nei				

45 Ulykke med gående/syklende	Ja	Lite sannsynlig	Mindre alvorlig	2	Området utbygges på begge sider av Kræmmervikveien. Fartsgrensen i området er 30 km/t. Prosjektering av området legges det til rette for oversiktlig krysningspunkt.
46. Ulykke ved anleggsarbeid	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terror	Nei				
- er tiltaket i seg selv et mål?	Nei				
er det potensielle mål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner med spesiell risiko	Nei				
50. Naturlige terrengformer som utgjør <i>spesiell</i> fare	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter etc	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

8.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse avdekket i sjekkliste er delt i:

1. Lite sannsynlig – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjon/forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. Mindre sannsynlig – kan skje (ikke usannsynlig)
3. Sannsynlig – kan skje av og til; periodisk hendelse
4. Svært sannsynlig – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede.

Vurdering av konsekvenser av uønsket hendelse avdekket i sjekkliste er delt i:

1. Ubetydelig/ufarlig: ingen person- eller miljøskader: systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: få/små person- eller miljøskader: systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins.
3. Alvorlig: Alvorlig/behandlingskrevende person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid.
4. Svært alvorlig: personskade som medfører død eller varige mén; mange skadd; langvarig miljøskader; system settes varig ut av drift.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig, ufarlig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4 Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig		8		
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		4		
1. Lite sannsynlig	1	2 2 2		

Rødt felt indikerer uakseptabel risiko hvor tiltak må iverksettes for å redusere risiko ned til gult eller grønt nivå.

Gult felt indikerer risiko på et nivå hvor risikoreduserende tiltak bør vurderes.

Grønt felt indikerer akseptabel risiko hvor behov for avbøtende tiltak drøftes

8.3 Risikoreduserende tiltak

I henhold til lovverket og nasjonale føringer skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalysen avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Relevante tema fra sjekkliste og risikovurdering er vektlagt spesielt ved utforming av plankart og bestemmelser, hvor følgende avbøtende tiltak er vurdert å redusere risiko til et tilfredsstillende nivå:

7.Vindutsatt

Risiko for ulykker i forbindelse med vær og vindskade er absolutt til stede. Det skal i planlegging og konstruksjon av bygningselementer iverksettes tiltak. Teknisk for skrift med tilhørende dokumentasjon har

preaksepterte løsninger som ivaretar bygningsfysikken. Disse skal legges til grunn for design og prosjektering av bygningsmassen.

9 Konsekvensutredning

§ 8 i Forskrift om konsekvensutredning beskriver planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan, og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen jf. Forskriftens § 8 bokstav a).

Næringsbygg fanges opp av punkt 11 bokstav j) i vedlegg II til forskriften om konsekvensutredning og skal derfor vurderes nærmere etter forskriftens §10.

Aktuelt område ligger delvis i et område som er vurdert som svært viktig for friluftsliv. Regulering for omsøkt tiltak vil dermed etter rådmannens vurdering utløse krav til konsekvensutredning, jf forskriftens § 10 tredje ledd bokstav b).

Tiltaket faller inn under punkt 12b) og c) i forskriftens vedlegg II. Tiltaket utløser krav til KU, men trenger ikke planprogram. Konsekvensene for friluftsliv og tilgjengelighet av uteområdene må utredes nærmere.

Planforslaget utreder i tråd med dette konsekvenser med bakgrunn i:

- er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv
- kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester

9.1 Kilder

Institusjon	Kartbaser	Risiko, sårbarhet, miljø, samfunn
-------------	-----------	-----------------------------------

Norsk institutt for bioøkonomi	NIBOR, gårdskart	Marklagstyper, arter med stor forvaltningsinteresse. Kulturminner og kulturmiljø
Artsdatabanken	Artskart 1.5	evt. registrerte truede arter
Nordland fylkeskommune	Nordlandsatlas	Svært viktig friluftslivsområde
Miljø direktoratet	Naturbasen,	inngrepsfrie naturområder (INON), nasjonalt viktige verneområder Artsdata, prioriterte naturtyper, kulturlandskap, friluftsområder, biologisk mangfold
Vestvågøy kommune	Kommunedelplan	Planbeskrivelse med Konsekvensutredning og ROS analyse

9.2 Beskrivelse

Fra beskrivelsen i Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområdet står følgende:

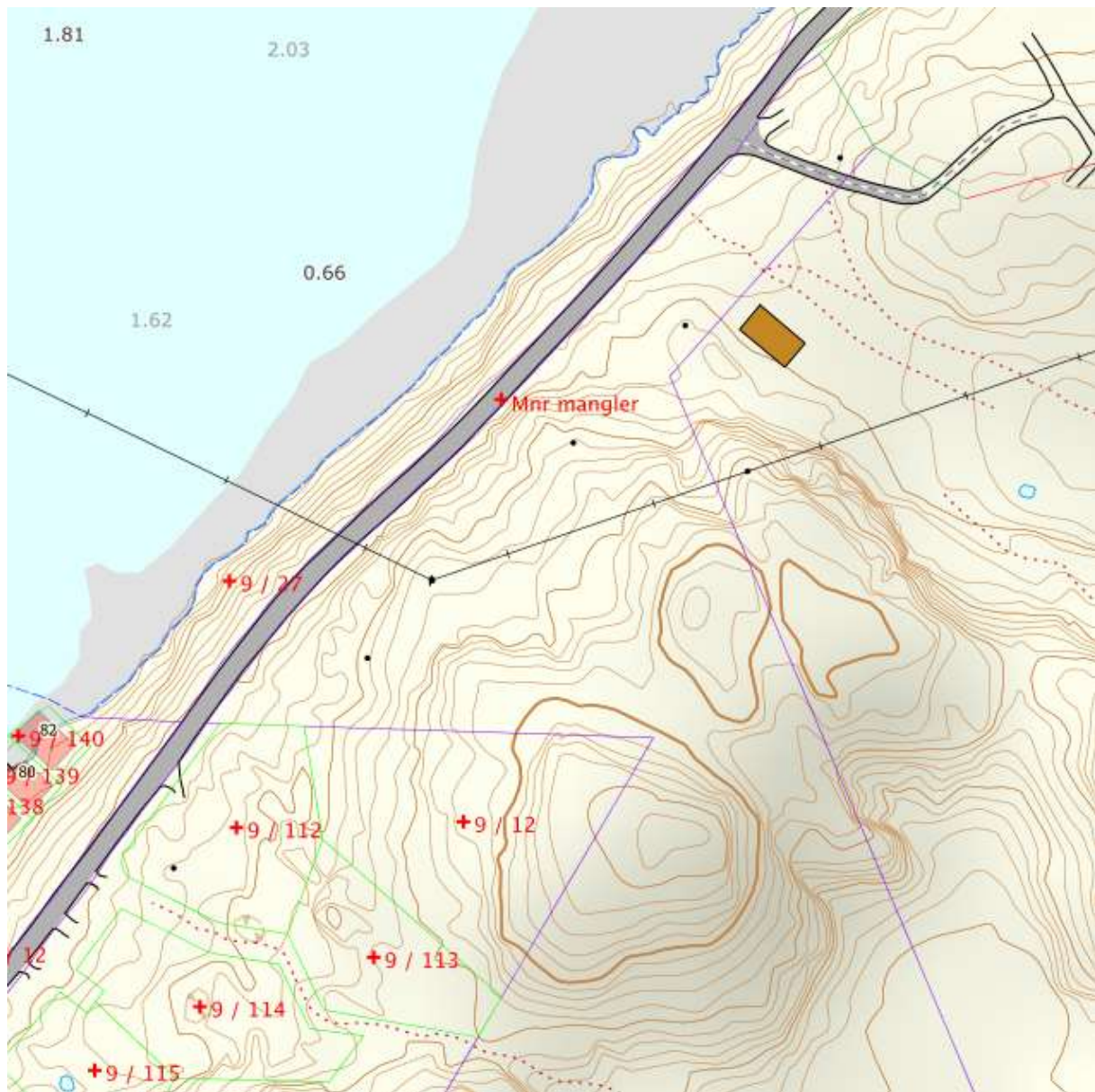
Gjermesøya

KartlagtFOID	FK00003049
Områdetype	Leke- og rekreasjonsområde
Områdeverdi	Svært viktig friluftslivsområde
Områdebeskrivelse	Gjermesøya - Øy ved Ballstad, tilknyttet fastlandet med fylling. Tilrettelagt for kløtting.
Brukerfrekvens	Ganske stor
Regionale og nasjonale brukere	Nesten aldri
Opplevelseskvaliteter	Middels
Symbolverdi	Ingen
Funksjon	Middels funksjon
Egnethet	Ganske godt
Tilrettelegging	Litt tilrettelagt
Kunnskapsverdier	Få
Inngrep	Ganske inngrepsfritt
Potensiell bruk	Middels
Tilgjengelighet	Ganske god
Støy	Ganske god
Ustrekning	Stort nok
Kommuner	1950 (Vestvågøy)



Utklipp fra Miljø direktoratets Naturnbase faktaark

Det regulerte området utgjør ca. 5 daa av et areal på ca. 200 daa. Det er området på oversiden av Kræmmervikveien som er registeret som svært viktig friluftsområde. Som kartet viser er det ingen tydelig sti systemer gjennom området son nå foreslås regulert, bortsett fra en sti i det nordøstlige hjørnet.



Kart fra Se eiendom, Norgeskart.no

Området er forholdsvis bratt og kupert, Med store steiner og lite fremkommelig. Kræmmervikveien går nærmest i en skjæring gjennom deler av området. Det er ingen naturlige stitraseer i planområdet. Området er som det står i Miljødirektoratets kartlegging, lite tilrettelagt og ganske god tilgjengelighet.



Dronebilde Jonassen maskin og transport as



Dronebilde Jonassen maskin og transport as. Reguleringsområdet avmerket

9.3 Konsekvensvurdering

Et tiltak i deler av et område som er av særlig viktig verdi for Lek- og rekreasjons, vil bety innskrenking av bruk og opplevelser for de som benytter seg av området. I dette tilfellet består tiltaket i utbygging av infrastruktur, veier, samt utbygging av turistanlegg nedenfor veien. Dette vil medføre at deler av området endrer karakter fra å være åpent og tilgjengelig til å være lukket og privat. Opplevelsen av området vil da gå fra å være allment til å bli privatisert.

Med bakgrunn i at området ikke grenser møt sjø, og er topografisk lite egent, antas det at området i dag kun beskjedent benyttet til lek og uteopphold. Planområdet utgjør kun en meget liten del av LNF områdene på Gjermesøya.

Det planlagte tiltaket tilrettelegger for adkomst og økt tilgjengelighet, både på tvers av området parallelt med Kræmmervikveien, og på langs av området fra veien og til sørlig del av øya. Kommunen stiller i sitt vedtak til planinitiativet krav om at det skulle settes av parkeringsplasser for allmenheten. Dette er innarbeidet i planen og i tillegg er området gjort tilgjengelig for universell utforming. Dette medfører at tilkomsten til den delen av Gjermesøya som brukes til lek og rekreasjon er økt betraktelig. Fra det området det i dag går turstier, opparbeides det parkeringsplasser.

9.4 Oppsummering/konklusjon

Området som foreslås regulert til turisme utgjøre en meget liten del av LNF området på Gjermesøya og er topografisk lite egnet til friluftaktiviteter. I området er det ikke tydelige turstier som en utbygging vil ødelegge. Området har ikke tilknytning til sjø.

I planforslaget tilrettelegges det for økt tilgjengelighet til sørlig del av øya. Det opparbeides parkeringsplasser slik at allmenheten sikres adkomst. Området blir i ny plan tilrettelagt for turistvirksomhet med tilhørende adkomssystem. Området vender mot den bebygde delen av Ballstad og utformes i tråd med stedlig byggeskikk.

Med bakgrunn i ovenfornevnt vurdering må det kunne anses at reguleringsplan for Gjermesøya turistanlegg bidrar til økt allmenn tilgjengelighet til LNF/Naturområdene på øya.

Dersom området ikke bli utbygd vil tilgjengeligheten bli som i dag, hvor det meste av turtrafikk og adkomst går via private adkomster og over etablerte friluftseiendommer. Planområdet består av større steiner, berg og kratt med heller dårlig adkomstmuligheter for å nå de sørlige deler av øya. Et nullalternativ vil ikke medføre økt tilgjengelighet, heller tvert imot. Utbygger legger i sin plan til rette for allmenhetens rekreasjonsmuligheter på Gjermesøya.

10 Innkomne innspill

1. Brev fra Avinor 15.06.18
2. Brev fra Nordland Fylkes Fiskarlag datert 03.07.18
3. Brev fra Nordland fylkeskommunen datert 09.07.18
4. Brev fra Fylkesmannen i Nordland datert 19.07.18
5. Brev fra Tromsø museum, Marinarkeologisk vurdering datert 26.06.18
6. Brev fra NVE datert 15.06.18
7. Brev fra Kystverket Nordland datert 31.07.18
8. Brev fra Direktoratet for mineralforvaltning datert 18.06.18
9. Brev fra Steinar Sand datert 23.03.2018

10.1 Merknader

1. Avinor

1. Innledning

Luftfartstilsynet har den 09.05.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. artikkel 6 i *EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Leknes lufthavn.

Planområdet ligger ca. 9660 – 9860 meter sør/sørvest for landingsterskel til bane 02 (fra sør) ved Leknes lufthavn.

2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn

Videre ligger hele planområdet innenfor innflygingsflaten til bane 02, som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen (ENLK-P-08) for Leknes lufthavn, hjemlet i *EASA-krav CS ADR-DSN.H.425 og CS ADR-DSN.J.480, gjeldende fra 01.09.2015*.

Restriksjonshøyden over planområdet ligger på kote 289 – 297 meter over havet (moh). Siden terrenghøyden innenfor planområdet ligger på kote 0 – 27 moh, vil ikke de planlagte tiltakene og bruk av byggekraner til oppføring av dem komme i konflikt med innflygingsflaten (hinderflate).

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav

4. Flystøysoner

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Leknes lufthavn.

Plankonsulentens vurdering

Tas til orientering.

2. Nordland Fylkes Fiskarlag

Skriver blant annet.

Ballstad havn er en utpreget fiskerihavn med tidvis stor aktivitet med fiskefartøyer og fiskeindustri som tar i mot og produserer fiske av ulike arter. For Nordland fylkes Fiskarlag er det svært viktig at

etablering av ny virksomhet i havna ikke blir til fortrenghet for næringsmessig fiske og tilhørende aktiviteter.

Reguleringsområdet ligger nær opp til et flytebryggeanlegg innerste mot moloen o spannsundet. Det forutsettes at planarbeidet tar høyde for at ferdselen inn til dette anlegget ikke blir berørt

Plankonsulentens vurdering

Forslag til reguleringsplan vil ikke medvirke til at adkomst og utbygging går på bekostning av fiskeflåten, heller tvert imot. Anlegget vil ha tilrettelagt for kaianlegg og husrom, som også kan benyttes av fiskeren.

3. Nordland fylkeskommunen

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplan og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill:

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland*, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.5 *Kystsonen* som bl.a. sier:

I kystsonen skal det være en samordnet og helhetlig arealdisponering, der land og sjø ses i sammenheng.

a) Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder.

f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.

g) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

Vi ber også om at det tas hensyn til kap. 8.3 *Naturressurser, kulturminner og landskap* som bl.a. sier: 2

a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn til både helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.

c) Viktige friluftsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesearena.

Planfaglig

Tiltaket vil medføre betydelige inngrep i strandsonen, og Nordland fylkeskommune ser det som positivt at kommunen skal utrede konsekvensene av tiltaket for Gjermesøya som leke- og rekreasjonsområde.

Vestvågøy kommune har i samarbeid med Lofoten friluftsråd gjennomført arbeidet med kartlegging og verdisetting av friluftsområder. Kartleggingen og verdisettingen viser at store deler av planområdet er verdisatt som et svært viktig friluftsområde og definert som leke- og rekreasjonsområde. Vi anser at kartleggingen danner et godt kunnskapsgrunnlag og verktøy for planarbeidet.

Konsekvensutredningen skal som regel inneholde en beskrivelse av det området som blir påvirket og hva slags kvaliteter det har, beskrivelse av eksisterende bruk og brukere, en verdivurdering av området, beskrivelse av forventede virkninger av tiltaket, og vurdering av virkningene. Det anbefales at konsekvensutredningen følger relevante håndbøker slik som Miljødirektoratets håndbok 18 og Statens vegvesen håndbok v712.

Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet. Vannforskriften § 12 kan komme i bruk når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst. I reguleringsplansaker er det kommunen som sektormyndighet ifølge plan- og bygningsloven som er ansvarlig for en slik vurdering. Veiledning til helhetlig vannforvaltning finnes på våre nettsider. Vi viser også til vannportalen for veiledning til bruk av § 12 samt vann-nett portal for informasjon om miljømål, risiko- og påvirkningsanalyse for aktuelle vannforekomster.

Vi viser til at det er registrert ærfugl som en nær truet art (NT) i Ballstad i kartlaget arter av nasjonal forvaltningsinteresse i Nordlandsatlas. Vi ber om at denne kunnskapen tas med i utredningsarbeidet.

Vi viser for øvrig til vår nye veileder Funksjonell strandsone og byggegrense i 100-metersbeltet og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen som også kan være aktuelle.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.
- Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
- Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.
- Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.

- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Kulturminnefaglig

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Plankonsulentens vurdering

Forholdet til regionale interesser:

Forslag til reguleringsplan tar opp i seg de momenter som nevnes i innspillet. Planforslaget ser nettopp land og sjø i en sammenheng. Strandsonen i dette området er i dag ikke mye tiltalende, bratt og utilgjengelig. Planforslaget legger opp til en sammenhengende promenade langs kaianlegg slik at bruken av området kan gå fra å være passivt til å være aktivt. Bebyggelsen som planlegges i området vil være i samme stil og utforming som mye av kai og bu bebyggelsen på Ballstad.

Når det gjelder naturressurser, kulturminner og landskap vil hele planen søke å ivareta overgangen fra det tradisjonell kystkulturmiljø til det mer moderne.

Planfaglig:

Innspill tas til etterretning og vil bli behandlet i planbeskrivelsen

På generelt grunnlag:

Øvrige generelle merknader innarbeides eller kommentert i planbestemmelser eller i denne beskrivelsen.

4. Fylkesmannen i Nordland

FYLKESMANNENS INNSPILL

Planfaglige forhold

Det aktuelle avgrensede planområdet er i kommunedelplanen av 04.07.16 for Ballstad i hovedsak avsatt som rent LNF(R)-område, men hvor eksisterende vei mellom byggeområdene i detaljreguleringsplanen for Spansteinsundet er avsatt som område for fritidsbebyggelse. I den eldre reguleringsplanen, som er angitt å skal gjelde foran kommunedelplanen, er vegen innregulert som vei. Sjøarealet er i kommunedelplanen avsatt til ferdselsformål.

Eventuell tilrettelegging for fritids- og turistformål på eiendom 9/27 er i strid med kommunedelplanen. Det vil også være i strid med det generelle strandsonevernet etter pbl. § 1-8 og statlige planretningslinjer om differensiering av strandsonen gjennom overordnet planlegging.

Friluftsliv

Det aktuelle området ligger i et svært viktig friluftslivsområde benevnt som Gjermesøya (FK00003049). Bruksfrekvensen av friluftslivsområdet er i dag stort. Atkomst til friluftsområdet fra Kræmmervikveien vil her kunne skje uhindret av eksisterende eller framtidig planavklart bebyggelse.

Fylkesmannen legger til grunn at kommunen gjennom sin kommunedelplan har tatt stilling til bruk og vern av Gjermesøya. I denne sammenheng har man kommet fram til at eiendom 9/27 ikke skal bebygges, og dermed har man vernet om de allmenne interessene som finnes på denne delen av øya.

Det er et viktig nasjonalt mål å sikre allmennheten ferdselsrett og ivareta natur- og landskapshensyn. Meld. St. 18 (2015-2016) er det angitt en målsetting om at friluftslivets posisjon skal ivaretas og videreutvikles. I dette ligger det ivaretagelse av allemannsretten gjennom bevaring og tilrettelegging av friluftslivsområder. Videre er hundremetersbeltet langs sjøen av nasjonal verdi, og det er derfor gitt særskilt vern av denne. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) framgår bl.a. følgende:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning».

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er det uttalt at utbygging ikke bør tillates i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Pbl. § 12-3 tredje ledd første punktum angir at private planforslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. At forslaget er i strid med overordnede arealplaner vil imidlertid være et tungtveiende argument for å nekte det fremmet. Dette kan i så fall gjøres administrativt uten at forslagsstiller kan kreve at avslaget forelegges kommunestyret, jf. § 12-11 siste punktum.

Fylkesmannen er skeptisk til tilrettelegging for utbygging her.

Plankonsulentens vurdering

Planfaglige forhold:

Kommuneplanens arealdel er under revisjon og det forventes at etter revisjonen vil formålet for området være i tråd med kommunes innstilling i reguleringssaken. Når det gjelder forhold til strandlinje vil dette bli kommentert i planutredningen og i konsekvensutredningen. Generelt bemerkes at vern av strandsone og statlige planretningslinjer om differensiering av strandsonen, har til hensikt å ivareta uberørt strandsone eller strandsone med bruke- eller/bevaringsverdi. Området i denne plan inneholder ingen av disse elementene.

Planfaglige forhold:

Temaet behandles i konsekvensutredningen og i planbeskrivelsen. Generelt kan sies at område nedenfor veien ikke er tilgjengelig for allmennheten da dette er meget ulent, kupert og bratt. Videre er

området på oversiden av veien også litt av samme karakter. Tråkk og stier i området vitner ikke om at området er, eller har vært benyttet til friluftsliv. Planforslaget tar sikte på å tilrettelegge området i planen for allmenn ferdsel og med gode adkomstmuligheter for de områdene som ligger mot sør og som i dag er benyttet til friluftslivsaktiviteter. Reguleringsområdet vil bli tilrettelagt med offentlige tilgjengelige parkeringsplasser, adkomstveier og stier. Mye av dette tilrettelegges for universell utforming. Summen av dette vil da bidra til økt tilgjengelighet til det resterende friluftsanserale på Gjermesøya.

Området på oversiden av veien er i store trekk tatt ut av planforslaget og merknader fra FM er derved imøtekommet

5. Tromsø museum, Marinarkeologisk vurdering

Mesteparten av gjeldende sjøarealet for planlagte utfylling tilknyttet reguleringsplan for Gjermesøy turistanlegg i Ballstad havn ble dekt av marinarkeologisk befaring utført av Tromsø Museum i begynnelsen av juni 2018. Registreringsarbeidet ble utført i knytning til kommunes planlagte utfyllinger tilknyttet tiltak som blir utført av Kystverket i Ballstad havn. Det ble ikke registrert funn av kulturhistorisk interesse under befaringen. På grunnlag av befaringsresultatene og kjennskap med gjeldende området, har vi ingen merknader til tiltak eller planforslaget.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Plankonsulentens vurdering

Ingen merknader. Innspill tas til etterretning

6. NVE

Flom, erosjon og skred

Varsel om oppstart omtaler at skredfare for anleggene skal vurderes.

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-erosjon og skred.

Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Plankonsulentens vurdering

Ingen merknader. Innspill tas til etterretning

7. Kystverket

I forbindelse med planoppstart vil vi opplyse om at Ballstad er en statlig fiskerihavn, hvor Kystverket Nordlands rolle i planprosesser er å ivareta tilstrekkelig areal til næringsinteresser og havneareal. Vi skal også ivareta den maritime infrastrukturen bygd av staten, samt ivareta rettigheter knyttet til disse.

Reguleringsområdet omfatter havneareal og ligger nært til Spannsteinsundet molo. Veien som går gjennom planområdet er også adkomstveien til Vernvik molo. I sjøområdet utenfor planområdet er det flere flytebryggeanlegg og kaianlegg. Reguleringsplanen må derfor utrede hvordan bruken innenfor planområdet vil påvirke sjøarealet i Spannsteinsundet og legge vekt på at planens formål og arealbruk ikke vil få konsekvenser for de andre brukerne av havna.

Kystverket Nordland bør involveres i reguleringsplanarbeidet fram mot offentlig ettersyn for avklare mulige arealkonflikter tidlig i planprosessen og også avklare at våre interesser og rettigheter i området ikke blir berørt.

Plankonsulentens vurdering

Tas til orientering

8. Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og vi har dermed ingen merknader til varslet om oppstart.

Plankonsulentens vurdering

Tas til orientering

9. Steinar Sand

Eier av 9/6

Når det gjelder Gjermesøy står det bla. i dokumentet ---- . « Kjøperne har fri rett til sjøen på nordre side av «Jermesøy» op til sin eiendom. « ----- Jeg regner med at det er snakk om atkomst til Kræmmervikundet.

Fra vegen og opp til min eiendom er det noen meter over den eiendommen som er tegnet inn i vedlegget til nabovarslet. Den vegen/stien brukes nå både av stedets folk og turister når man skal videre på Gjermesøy, som mange har som tur- og friluftsområde.

Plankonsulentens vurdering

Adkomst til eiendommer og til friluftsområdet vil ikke bli vesentlig endret i planforslaget. Planen styrker vel heller adkomstmulighetene

11 Vedlegg

- Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 15.4.20
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 15.5.20
- Vedlegg 3: Illustrasjon planområde, datert 15.4.20
- Vedlegg 4: Illustrasjon Snitt A B, datet 15.4.20
- Vedlegg 5: Innkommne merknader