

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	23.08.2022	047/22
Forvaltningsutvalg	13.12.2022	078/22

Arkivsak ID 19/133

Saksbehandler

Jochen Caesar

1.gangsbehandling detaljregulering Villa Skottnessjyen

Sammendrag

Fremlagt forslag for detaljregulering Villa Skottnessjyen legger til rette for positiv utvikling av dette området nord fra Ballstadøy, bidrar til økt bosetting og sikring av driftsgrunnlaget for butikken og øvrige tilbud på Ballstad.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, med følgende endringer/tillegg, som er innarbeidet i planbestemmelsene datert 10.8.2022.

- maksimal gesimshøyde for felt B1a og B1b er 6 meter, for felt B2a, B2b, B4a og B6 8 meter, for felt B3 og B4b 7 meter og for felt B5 5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- Det tillates etablert maksimal 30 nye boenheter i planområdet.

Videre anbefales det å flytte den største lekeplassen til et flatere området og å justere utbyggingsforslaget slik at høydedragene blir mindre berørt.

Det tillates etablert privat renseanlegg i området, men avløpsanlegget skal forberedes for fremtidig påkobling til kommunal nett.

Saksdokumenter

15.08.2022	Planbeskrivelse Villa Skottnessjyen 23.6.2022	1592719
15.08.2022	Reguleringsplankart - Villa Skottnessjyen - 23.06.22	1592722
15.08.2022	Planbestemmelser Villa Skottnessjyen 23.6.2022	1592720
15.08.2022	Planbestemmelser Villa Skottnessjyen administrasjonens forslag 10.8.2022	1592721

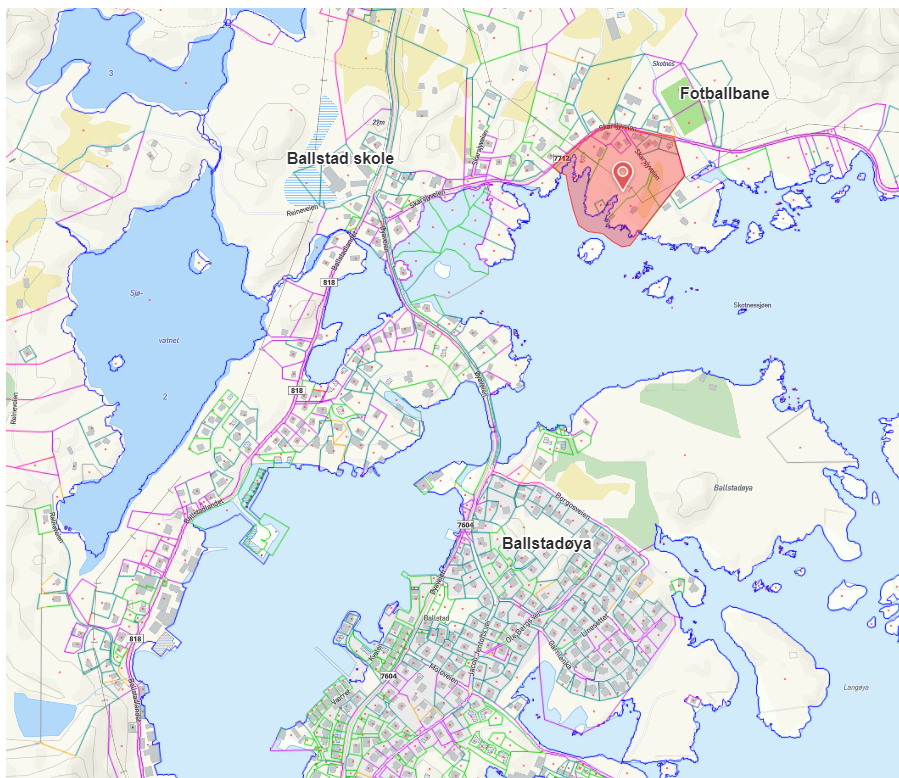
01.12.2022	Villa Skotnessjyen tilleggsutredning trafikk 01.11.22	1609826
11.08.2022	Mulighetstudie_plan	1592718
11.08.2022	3D-Illustrasjoner	1592717
03.02.2022	SVV	1573927
03.02.2022	Adrian Lie - innspill	1573934
03.02.2022	Avinor Detaljreguleringsplan Villa Skotnessjyen - Gbnr 13_16 og 13_103 i Ballstad -	1573936
03.02.2022	Dmin Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Villa Skotnessjyen på Ballstad i Vetsvågøy kommune	1573938
03.02.2022	Marinarkeologisk befaringsrapport Villa Skotnessjyen, Ballstad, Vestvågøy kommune	1573941
03.02.2022	NKF2 Uttalelse etter befarings - oppstart av planarbeid - Villa Skotnessjyen, Vestvågøy kommune	1573942
03.02.2022	NVE Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Villa Skotnessjyen - Gnr. 13 bnr- 16-og 103 i Ballstad - Vestvågøy kommune, Nordland-	1573943
03.02.2022	Samet. Varsel om oppstart av planarbeid, Villa Skotnessjyen, planID 1860 202101 på Ballstad i Vestvågøy kommune	1573945
03.02.2022	Statsforvalteren	1573946
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-76	1573947
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-90	1573948
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-99	1573949
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-101	1573950
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-101-1	1573951
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-102	1573952
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-102-1	1573953
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-115	1573954
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-138	1573925
03.02.2022	SvarPaaNabovarsel 13-174	1573926

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 2.2.2022 privat forslag til detaljregulering Villa Skotnessjyen på Ballstad. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 12.7.2022.

Planen har planID 1860 202101 og omfatter et område på 48 daa inkludert noe sjøareal. Ca 30 daa er avsatt til boligbebyggelse, herav 10 daa med eksisterende boliger langs Skarsjyveien. Planforslaget er utarbeidet av Lofotr Bygg & Anlegg AS v/ Reidar Samuelsen, på vegne av Eiendom Lofoten AS som eier gnr 13 bnr 103. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutvikling i Ballstadområdet, hvor utbygger ønsker å tilrettelegge for større tomter i forholdsvis nærhet til øvrig infrastruktur på Ballstad. Planområdet omfatter gnr 13 bnr 16, 99, 101, 103, 106, 118, 137, 138, 162, 175 samt deler av fylkesvegen 7712, Skarsjyveien.

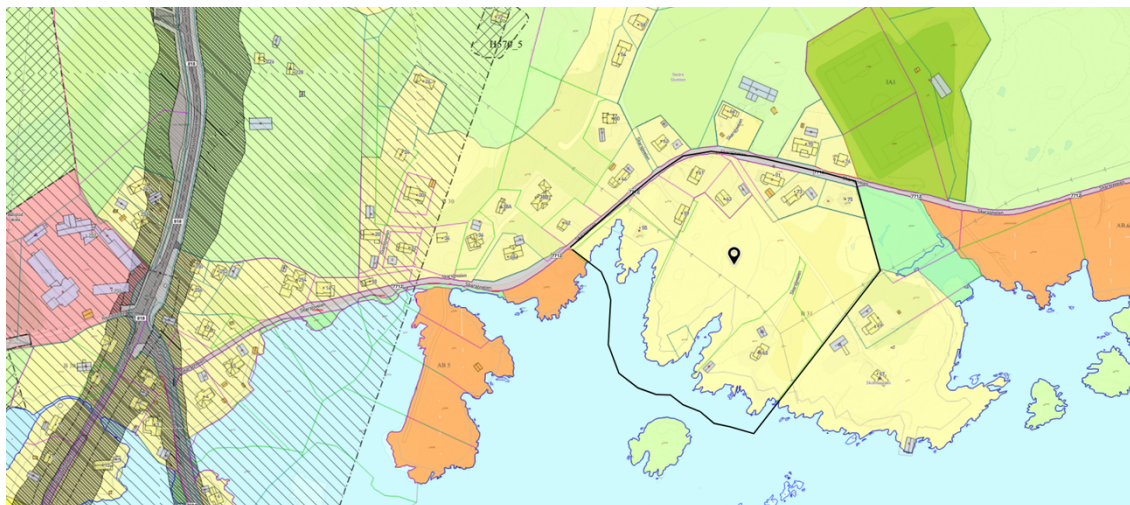
Planen har til hensikt å tilrettelegge for boligutvikling i Ballstadområdet, hvor utbygger ønsker å tilrettelegge for større tomter i forholdsvis nærhet til øvrig infrastruktur på Ballstad. I tillegg tar plan opp i seg noe av den allerede etablerte boligbebyggelse langs Skarsjyveien, samt tilrettelegger for adkomst for nye og eksisterende boliger.



Oversiktskart: planområdet markert rødt

Planstatus:

Planområdet er uregulert. Området er i kommuneplanens arealdel 2019-2031 (planID 1860 201810), vedtatt 20.5.2020, avsatt til boligformål.



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2019-2031, plan-ID 201810

Alternative løsningsforslag:

1. Forvaltningsutvalget sender forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, datert 23.6.2022, på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Forvaltningsutvalget sender planforslaget tilbake til administrasjonen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: Utvalget angir selv føringer/endringer.

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsplanarbeid ble behandlet av Forvaltningsutvalget i møte 23.3.2021 som sak 024/21 der det ble fattet følgende vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av boliger på Skottnessjyen. Følgende føringer vurderes for det videre planarbeidet:

- 1. Planområdet utvides til å omfatte hele arealet avsatt til boligformål på sørsiden av FV 7712, som skissert i saksfremlegget.*
- 2. Området kan utvikles med eneboliger og tomannsboliger. Det åpnes ikke for etablering av fritidsboliger, men etablering av småskala-næringsvirksomhet kan vurderes. Det kan åpnes for naustbebyggelse i tilknytning til boligfeltet.*
- 3. Antall nye boenheter bør ikke overstige 30 – 35, for å ivareta stedets karakter.*
- 4. Fulldyrka jord skal ikke bygges ned. Dette arealet kan f.eks. benyttes som parsellhage, som vil gi det nye boligfeltet en ny kvalitet.*
- 5. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene for øvrig. De små høydedragene i området skal holdes fri for bebyggelse og bør innlemmes i friområde/felles uteareal.*
- 6. Det skal opparbeides felles lekeplass med trygg adkomst for hele boligfeltet jf. kommuneplanens bestemmelser. Det skal være avsatt 25 m² pr. boenhet til felles lekeplass og 70 m² pr. boenhet til felles uteareal. I tillegg skal det tilrettelegges for minst 100 m² privat uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.*
- 7. Området skal koples til kommunal vannledning. Tilknytning til kommunal avløpsanlegg må utredes nærmere. Alternativ kan det eventuell etableres privat rensesanlegg.*
- 8. Det bør inngås utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak. Evt. kommunal forkjøpsrett for inntil 10% av boligene bør også være tema i en utbyggingsavtale.*
- 9. Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.*
- 10. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen.*
- 11. Det må tas hensyn til trafiksikkerhet og barn og unges interesser.*

Oppstartsmøte ble avholdt 7.4.2021. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 16.6.2021. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev den 11.6.2021 med høringsfrist 22.7.2021. Totalt ble det mottatt 23 innspill etter oppstartsvarselet. Hovedtrekket er gjengitt og kort kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen under kap. 10, side 65-77. Innspillene vedlegges i sin helhet.

Beskrivelse av området:

Planområdet for Villa Skottnessjyen ligger på vestsiden av odden Skottnessjøen ca. 650-700 m fra Fylkesvei 7604 (Øyaveien). Området er på sørsiden av Skarsjyveien (Fv 7712) og adkomst til 13/103 er fra en stikkvei til denne. Villa Skottnessjyen er sørvestvent og har god utsikt mot så vel Ballstadøya og -landet.

Planområdet ligger mellom Ballstad skole (ca. 700 meter mot vest) og Ballstad stadion (ca. 150 meter mot øst). Fartsgrensen forbi planområdet er 50 km/t og har en ÅDT på >100 ifølge trafikkdatabanken (2020). Det er ikke etablert gang-/sykkelveg eller fortau forbi planområdet.

Terrenget i øst er forholdsvis flatt, mens landskapet er mer småkupert med en markant og utilgjengelig skrent mot vest. Planområdet består hovedsakelig av skrin og jorddekt fastmark. Det er registrert 4,7 daa med fulldyrket jord, men disse var ikke i drift i mange år. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, men bebyggelsen på gnr 13 bnr 16 er Sefrak-



Illustrasjon

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, kap. 6, side 27-46.

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 024/21 den 23.3.2021.

Faglige og generelle forhold

Boligbebyggelse:

Planforslaget legger til rette for oppføring av nye eneboliger (områdene B1, B2 og B5), tomannsboliger og kjedete eneboliger (områdene B3 og B4) og føyer seg dermed inn i dagens bygningsstruktur. Eksisterende eneboligbebyggelse langs Skarsjyveien er tatt med inn i planforslaget (område B6).

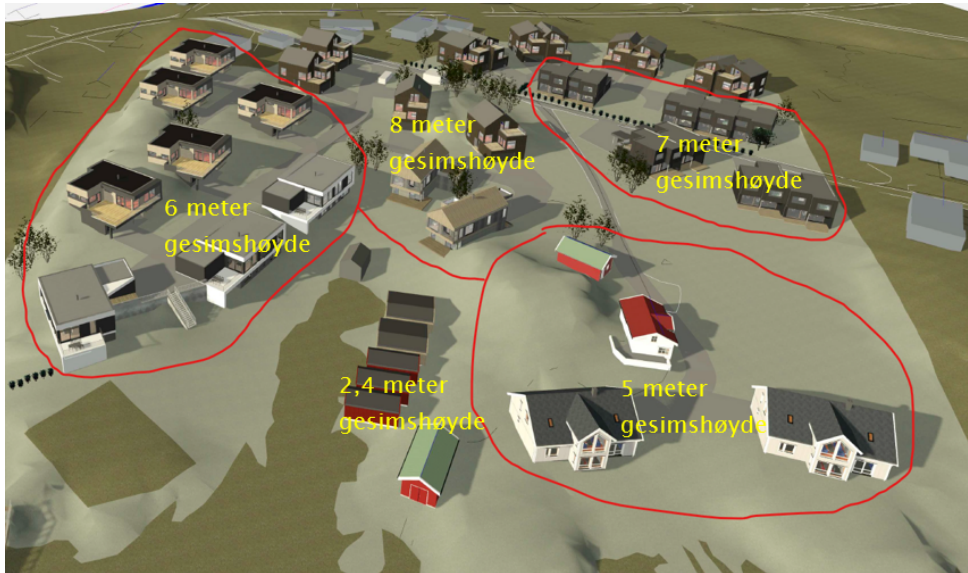
Boligbebyggelse i Ballstad skolekrets består i hovedsak av eneboliger og noen tomannsboliger. Mindre enn 2% av innbyggere bor i bygninger med 3 eller flere boenheter. Leilighetsmarkedet på Ballstad vil derimot vokse de nærmeste årene, når prosjektene på Reineholmen (26 leiligheter), Allmenningen (16 leiligheter) og i Øyaveien (4 stk firemannsboliger) realiseres. De to førstnevnte er ferdig regulert, mens sistnevnte er under regulering.

Mulighetsstudien som er utarbeidet og vedlagt er ikke bindende for realisering av Villa Skotnessjyen, men skal være førende. Her legges det opp til etablering av 14 eneboliger (B1 og B2), 4 tomannsboliger (8 boenheter – B4a) og til sammen 9 kjedete eneboliger (B3 og B4b) på gnr 13 bnr 103. I tillegg er det illustrert 2 nye eneboliger på gnr 13 bnr 16 (B5). Totalt altså 33 nye boenheter. Det bør angis en maksimal grense for antall nye boenheter innenfor planområdet for å øke forutsigbarheten.

Grad av utnyttning varierer fra 30% til 55% (% BYA). For eksisterende eneboliger i B6 er 55%-BYA videreført fra gjeldende kommuneplanen. Det samme gjelder for område B3 og B4 hvor det skal etableres tomannsboliger og kjedehus. I de nye eneboligområdene B1 og B2 er utnyttelsesgraden satt til 45%-BYA, mens område B5, rundt Sefrak-bebyggelsen kun ha 30%-BYA for å gi litt mer plass til de enkelte enhetene.

Tillatt byggehøyde ta utgangspunkt i plan- og bygningslovens og kommuneplanens generelle høydebegrensninger (8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde), men ved pulttak tillates det øvre gesimsen med 9 meter høyde over gjennomsnittsterreng rundt

bygget. Dermed åpner man for 3-etajers bygninger med flatt tak eller pulttak, selv om dette ikke er vist i illustrasjonene. Planforslaget med tilhørende mulighetsstudie og illustrasjonene gir dermed ikke den forutsigbarheten som både kommunen, naboer og fremtidige beboere ønsker i detaljregulerte boligfelt. Det vil være mulig å øke byggehøyden av alle de illustrerte boligene med flatt tak med en etasje. Administrasjonen anbefaler derfor å redusere maksimal gesimshøyde for felt B1a og B1b til maksimal 6 meter, for felt B2a, B2b, B4a og B6 til 8 meter, for felt B3 og B4b til maksimal 7 meter og for felt B5 til maksimal 5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.



Byggegrensen mot vei og mot sjø er vist i plankartet. For øvrig vil de generelle avstandskravene i plan- og bygningsloven være gjeldende.

Naust:

I område BUN2 og BUN3 legges det opp til etablering av naust. Naustbebyggelse er foreslått noe mindre enn kommuneplanens generelle naustbestemmelser åpner for. Det foreslås en størrelse inntil 24 kvm for enkeltnaust og 48 kvm for dobbelnaust mot kommuneplanens 32 kvm. Naustene skal ha saltak med takvinkel 36 grader og en gesimshøyde på 2,4 meter, mens kommuneplanens bestemmelser tillater saltak mellom 25 og 35 grader og maksimal mønehøyde på 5 meter. Naustene i området vil dermed bli mindre, lavere og ha større takvinkel enn nye naust i kommunen for øvrig.

Eksisterende naust i BUN2 tilhører gnr 13 bnr 16, mens resten av området er del av forslagsstillers eiendom gnr 13 bnr 103. Område BUN3 er gnr 13 bnr 162 og har en annen privat eier.

Det er positivt at det kreves felles situasjonsplan for område BUN2 før oppføring av naustene kan finne sted.

Området BUN1 vil være tilgjengelig for fri ferdsel. Her tillates utdyping, båtopptrekk. Utslippsledning og annen nedgravd infrastruktur tillates også.

Friområde/lekeplass:

Det er avsatt 4 lekeplasser/uteoppholdsarealer i område, f_BUT1-f_BUT4, som med til sammen ca. 1800 kvm ivareta arealkravene for lekeplass i kommuneplanens bestemmelser. Plassering av lekeplassene er forholdsvis sentralt i boligfeltet, slik at avstanden fra de enkelte boligene ikke blir for langt. Den største av lekeplassene, f_BUT1, som vil fungere som nærlekeplass for hele feltet, er plassert på nordøstsiden av

en liten knaus midt i planområdet. Dette arealet er forholdsvis skrå med en jevn helning på 1:4 til 1:5. Kravene til universell utforming kan være vanskelig å få oppfylt og etter administrasjonenes vurdering kunne f_BUT1 med fordel hadde vært flyttet til et område med flatere terreng (B2b, B3 eller B4), hvor det hadde vært enklere å få opparbeidet en universell utformet lekeplass med mer fleksible lekemuligheter.

Adkomst/trafikk:

Fylkesvei 7712, Skarsjyveien, er adkomstvei til reguleringsområdet, fotballbanen, en del bolighus, landbruk og fiskeri og havbruksrelatert næring. Skarsjyveien er på ca. 1375 meter som fylkesvei og ca. 1000 meter kommunalvei. Veien har en fartsgrense på 50 km/t og en årsdøgntrafikk, ifølge trafikkdatabanken, på 100 i 2020. Av dette er andelen lange kjøretøy oppgitt til å være 8%.

Med utgangspunkt i at Skarsjyveien i dag har ca. 55 adresser, hvor 2-3 er næringseiendommer, noen er fritidseiendommer og ca. 40 er boliger og med grunnlag i Vegvesenets beregningstabell (side 53 i planbeskrivelsen), så får vi en helt annen trafikkmengde, enn hva dagens ÅDT er oppgitt til å være, nemlig 175 bilturer pr døgn (55 Adresser à 3,5 bilturer), med en variasjon fra 137 til 275. Full utbygging av planområdet vil medføre en økt trafikkmengde på 119 turer pr døgn (34 boenheter med en turproduksjon pr boenhet på 3,5), med en variasjon fra 85 til 170 bilturer pr døgn. Totalt beregnet trafikkmengde blir der altså 294 bilturer per døgn, med en variasjon fra 222 til 445.

Det vil bli en økning av trafikk på fylkesveien med ca. 60% som følge av de nye boligene. Dette er en økning som fylkesvegen er dimensjonert for og utbyggingen av boligfeltet vil ikke utløse krav om etablering av fortau eller gang- og sykkel felt.

Jf. [VVK's retningslinjer for særlig farlig eller vanskelig skolevei 2019-2023](#) vurderes veier med ÅDT under 300 og fartsgrense på 50 km/t som normal. Skoleelever i området vil ikke ha rett til gratis skoleskuss.

Parkering:

Parkeringskravene følger kravene i kommuneplanens arealdel, det vil si at det i utgangspunktet skal etableres 2 parkeringsplasser per bolig. Parkering til boligene vil bli løst på egen eiendom.

I tillegg er det satt av et areal for 4 gjesteparkeringsplasser ved siden av lekeplassen sentralt i feltet. Disse plassene blir del av felles trafikkareal og vil betjene hele feltet. Det er positivt at det skal tilrettelegges parkering for besøkende.

Vann, avløp og overvann:

For hele planområdet skal det utarbeides VA-rammeplan som må godkjennes av kommunen. Planområdet skal kobles på kommunal vannledning nord fra Skarsjyveien. Jf. gjeldende hovedplan avløp 2019-2033 skal området knyttes til fremtidig kommunalt avløpssystem. Hovedplanen tar sikte på etablering av en ny pumpestasjon i området (P6). Derfra skal avløpet pumpes til en annen ny pumpestasjon (P4) nord på Ballstadøya og så ledes videre til eksisterende renseanlegg. Etablering av disse to pumpestasjoner er planlagt tidligst i 2026/2027, men trolig ikke før 2030/2031. Følgende løsningsalternativer må vurderes:

Alt 1: Pålegge utbygger etablering av P4 og P6 jf. hovedplan avløp 2019-20133 og tilhørende skisseprosjekt avløp Ballstadøya.

Alt. 2: Utsette utbygging av Villa Skottnessjyen inntil kommunal avløp er etablert.

Alt. 3: tillate etablering av et eget avløpsanlegg

Administrasjonen anbefaler at det tillates etablert privat renseanlegg for planområdet, men at det i utbyggingsavtale sikres at anlegget i fremtiden kan påkobles kommunal nett. Kostnadene for påkobling til kommunal nett bør bæres av utbyggeren, men det vil være urimelig å kreve etablering av både pumpestasjon P4 og P6 samt pumpeledninger, eller utsette utbygging i påvente av etablering av kommunal nett. Dette skulle ha vært krevd ved behandling av planinitiativet før oppstart av planarbeidet.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Rekkefølgebestemmelser:

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer følgende:

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av tiltak som berører fv. 7712, skal byggetegninger godkjennes av Nordland fylkeskommune og det skal inngås en gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune. Vegnormalen N100 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.

Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bl.a. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.

For det gis brukstillatelse skal vei, vann og avløp være ferdigstilt og drift satt for hvert enkelt delområde. Veiene kan ha gruset toppdekket.

Det tillates trinnvis utbygging av området, men før brukstillatelse kan gis skal uteoppholdsareal BUT være ferdigstilt for det aktuelle delområde.

· **Økonomiske konsekvenser**

Selve planforslaget har ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

· **HMS: Organisasjons-/personnlemmessige konsekvenser**

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk.

· **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

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. Det er registrert en viktig naturtype «bløtbnunnsområde i strandsonen. Utover det er det ikke kjent prioriterte naturtyper eller prioriterte artsforekomster i planområdet. I umiddelbar nærhet til planområdet er det registrert noen rødlistede arter: hettemåke (kritisk truet), grønnefink og fiskemåke (sårbar), stær, gråspurv og gjøk (nær truet). Observasjon av hettemåke og fiskemåke er 30 år gammel, de øvrige registreringene er gjort de senere årene. Som del av planprosessen har man gjennomgått kjente kilder for innhenting av kunnskap innenfor deltemaet, og man anser at beslutnings-grunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det vurderes at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, men ved eventuell utdyping ved naustene (BUN1) eller fylling i friluftsområde (LF1) må det tas hensyn til bløtbunnsområdet.

Friluftsliv:

Deler av fjæra er registrert som viktig friluftsområdet/nærturområdet.



Ifølge

opsittere og naboer kan det virke som at denne registreringen ikke er i samsvar med opplevelsen og erfaringen med området. Administrasjonen kan ser seg enig i dette og er innforstått med at det ikke foretas spesielle reguleringsiltak for dette området. Den delen av «kartlagt friluftsområde» som inngår i planen reguleres til friluftsområde, hvor det tillates, planering og tilretteleggingstiltak for trygg adkomst til sjø og etablering av infrastruktur og mindre konstruksjoner for fremming av friluftaktiviteter. Herunder grillhytte, lekeapparater, gapahuk med videre Strandsonen skal også i fremtida være allmenn tilgjengelig.

Landskapsbilde:

Ny bebyggelse vil normalt sett være negativt i forhold til landskapsbildet. Dette da det tilføres noe nytt. Området er forholdsvis flatt og består stort sett av jorddekt og skrinn fastmark samt 4,7 daa fulldyrka mark. Ved behandling av planinitiativet ble det anbefalt av administrasjonen at de mindre høydedragene i området bør forbli ubebygde for å redusere eksponering, fjernvirkning og terrenginngrep. Det samme ble påpekt av Statsforvalteren i innspill etter oppstartsvarel. Foreliggende planforslag og mulighetsstudien tar ikke hensyn til det. Flere boliger (5,6,7,13) er foreslått plassert tett opp mot de høyeste punktene i planområdet. Administrasjonen anbefaler sterkt at det foretas justeringer for å redusere eksponering, senest til sluttbehandling av reguleringsplanen. I tillegg bør maksimal gesimshøyde tilpasses, slik beskrevet under «faglige og generelle forhold – boligbebyggelse» ovenfor. Samlet negativ påvirkning av landskapsbildet vil slik kunne forringes noe.

Foreslått utbygging vil medføre en del utfyllingsbehov for å ivareta sikkerhet mot stormflo, først og fremst i områdene B1b og B2b, nordøst fra naustområdet. Her blir det

spesielt viktig å etablere gode overganger og avslutninger av fyllingsfoten mot sjøen.

Kulturminner/-miljø:

Det er to Sefrak-registrerte bygninger i planområdet og Skarsjyveien 65 samt tilhørende uthus bør bevares. Våningshus og uthus på naboeiendom gnr 13 bnr 6 Skarsjyveien 67), øst fra planområdet, er også Sefrak-registrert. Det er også registrert et enkeltminne med uavklart vernestatus på gnr 13 bnr 6. For øvrig er det ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området.

Tiltaket vil ha lite negative konsekvenser for eksisterende bygningsmiljø. Eventuelle nye boliger på gnr 13 bnr 16 bør hensynta den eldre bebyggelsen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse, se vedlagt planbeskrivelse (pkt. 8, side 61-65). Tidevannsflom, radongass og ulykke med gående/syklende ble vurdert som risikofaktorer, man havner i kategori med akseptabel risiko hvor behov for avbøtende tiltak drøftes.

Tidevannsflom: Deler av planområdet ligger utsatt for stormflo og havnivåstigning. Byggearbeidene skal utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til byggehøyder over havet (i [kommuneplanens bestemmelser](#) stilles det krav om minste byggehøyde på kote +3,8 meter for viktige bruksarealer). Dette vil medføre behov for oppfylling av deler av planområdet.

Radon: Byggearbeidene utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til radonsikring.

Ulykke med gående/syklende: Det anbefales redusert hastighet, gode møteplasser og oversiktlige kryss i samarbeid med kommunen og fylkeskommunen.

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

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

Folkehelse

Det aktuelle området er landlig og ligger nært Ballstad skole og idrettsanlegg. Det er gang- og sykkelavstand til Ballstadøy og Ballstadlandet. Det er gode turmuligheter i området og planforslaget legger til rette for tilstrekkelige og varierte friområder. Det er ingen støyutfordringer i området. Etter administrasjonens vurdering medfører planforslaget ingen negative konsekvenser for folkehelsen.

Forebygging av kriminalitet

Ikke relevant.

Andre fagområders vurdering

VA: Tilstrekkelig drikkevannskapasitet i området, men slokkevannskapasitet kan være begrenset. Det er planlagt etablert kommunalt avløp i området med pumpestasjon og sjøledning til Ballstadøya. Gjennomføring av tiltakene er trolig langt frem i tid. Eventuelt

kan det etableres nytt renseanlegg for området.

Miljø: Septiktank og utslipp til sjø er uaktuelt. Enten må området kobles til kommunalt avløp eller det må etableres renseanlegg.

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

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 024/21 den 23.3.2021.

Planforslaget er i veldig stor grad i samsvar med kommuneplanenes arealdel.

· **Barn og unges interesser**

Ballstad er en trygg og god plass å vokse opp. Planområdet ligger i gangavstand til Ballstad skole og fotballbanen. Selv om det ikke tilrettelegges for etablering av fortau vurderes trafiksikkerheten som tilstrekkelig, siden årsdøgntrafikken er lav. Likevel bør man jobbe for å redusere hastighet på fylkesveien, som i dag har fartsgrense på 50 km/t.

Planforslaget tilrettelegger for tilstrekkelig og variert lekeareal, men administrasjonen anbefaler at det største lekearealet flyttes til et område som er flatere og som enklere kan tilrettelegges universell utformet.

Totalt sett vurderer administrasjonen at «Villa Skottnessjyen» kan være et boligfelt som er godt egnet for barn og unge, med korte avstander, egnete utearealer og variert tilbud.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for detaljregulering Villa Skottnessjyen legger til rette for positiv utvikling av dette området nord fra Ballstadøy, bidrar til økt bosetting og sikring av driftsgrunnet for butikken og øvrige tilbud på Ballstad.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, med følgende endringer/tillegg, som er innarbeidet i planbestemmelsene datert 10.8.2022.

- maksimal gesimshøyde for felt B1a og B1b er 6 meter, for felt B2a, B2b, B4a og B6 8 meter, for felt B3 og B4b 7 meter og for felt B5 5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- Det tillates etablert maksimal 30 nye boenheter i planområdet.

Videre anbefales det å flytte den største lekeplassen til et flatere området og å justere utbyggingsforslaget slik at høydedragene blir mindre berørt.

Det tillates etablert privat renseanlegg i området, men avløpsanlegget skal forberedes for fremtidig påkobling til kommunal nett.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 23.6.2022.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, og legger planforslaget, med reviderte bestemmelser datert 10.8.2022, ut på høring og offentlig

- ettersyn.
3. For å øke forutsigbarhet og for å redusere påvirkning av landskapet er følgende endringer lagt inn i bestemmelsene datert 10.8.2022:
 - a. maksimal gesimshøyde for felt B1a og B1b er 6 meter, for felt B2a, B2b, B4a og B6 8 meter, for felt B3 og B4b 7 meter og for felt B5 5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
 - b. Det tillates etablert maksimal 30 nye boenheter i planområdet.
 4. I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet skal det vurderes flytting av f_BUT1 til et flatere område og justering av utbyggingsforslaget slik at høydedragene blir mindre berørt.
 5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for etablering av et nytt boligfelt i nærheten av Ballstad skole.
 6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

23.08.2022 Forvaltningsutvalg

Pål Krüger FRP fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen som bes utrede nærmere trafikksikkerhetstiltak, før saken legges frem til ny 1.gangs behandling.

Votering over utsettelsesforslag fra Pål Krüger:

Utsettelsesforslagene vedtatt med 5 mot 1 stemme. Bente Anita Solås H voterte mot.

FO-047/22 Vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen som bes utrede nærmere trafikksikkerhetstiltak, før saken legges frem til ny 1.gangs behandling.

13.12.2022 Forvaltningsutvalg

Einar Solvang SP fremmet på vegne av SP og AP følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Pkt. 7

Det må tas hensyn til trafikksikkerhet og barn og unges interesser.

Jfr. Statens Vegvesens innspill til planforslaget: "Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg".

Votering over tilleggsforslag fra Einar Solvang:

Tilleggsforslaget enst vedtatt.

Votering over kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslag fra Einar Solvang:

Kommunedirektørens innstilling, med tilleggsforslag, enst vedtatt.

FO-078/22 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 23.6.2022.

2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, og legger planforslaget, med reviderte bestemmelser datert 10.8.2022, ut på høring og offentlig ettersyn.

3. For å øke forutsigbarhet og for å redusere påvirkning av landskapet er følgende endringer lagt inn i bestemmelsene datert 10.8.2022:

a. maksimal gesimshøyde for felt B1a og B1b er 6 meter, for felt B2a, B2b, B4a og B6 8 meter, for felt B3 og B4b 7 meter og for felt B5 5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

b. Det tillates etablert maksimal 30 nye boenheter i planområdet.

4. I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet skal det vurderes flytting av f_BUT1 til et flatere område og justering av utbyggingsforslaget slik at høydedragene blir mindre berørt.

5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for

etablering av et nytt boligfelt i nærheten av Ballstad skole.

6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

7. Det må tas hensyn til trafikksikkerhet og barn og unges interesser. Jfr. Statens Vegvesens innspill til planforslaget: "Videre må det tilrettelegges for mye trafikanter og trygg skoleveg".

Leknes, 28.11.2022