

Oppdragsgiver:	Arne Sørensen & Sønner AS
Oppdragsnavn:	202006 - Regulering Utsikten Sør
Oppdragsnummer:	634922-01
Plannummer:	1860-202202
Utarbeidet av:	Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder:	Åsmund Rajala Strømnes
Dato:	20.12.2022
Revidert:	05.05.2023

Regulering Utsikten Planbeskrivelse

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Innledning og formål med planarbeidet

Asplan Viak AS har vært engasjert av Arne Sørensen & Sønner AS til å utarbeide et planforslag for deler av eiendommen deres, gnr. 10 bnr. 16 på Ballstad. Ønsket arealbruk er 2 boligtomter.

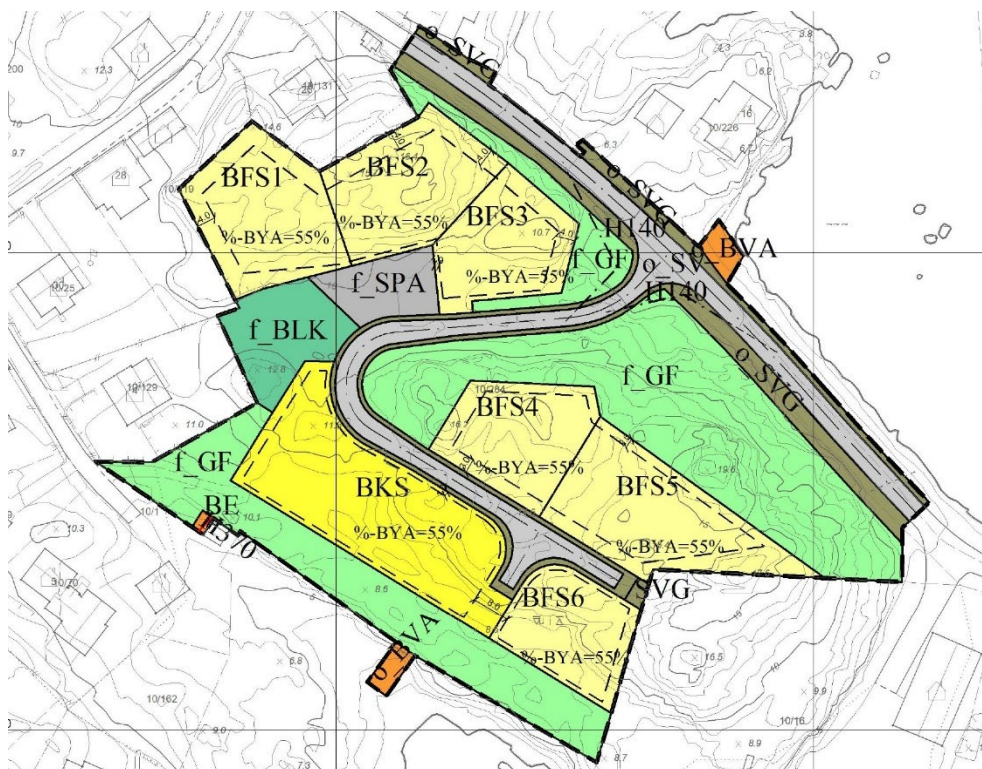
De to boligtomtene grenser inn mot gjeldene reguleringsplan for Utsikten i nord. Det var i utgangspunktet planer om å utarbeide en egen reguleringsplan for disse to tomtene. I forbindelse med oppstartsmøte så ble det avklart at det var mer hensiktsmessig å utvide gjeldene plan slik at denne omfattet også disse to tomtene. Adkomstveien til tomtene vil være via veien Utsikten.



Figur 1 Oversiktskart

1.2 Overordnede føringer

- **Konsekvensutredning**
Overordnet plan, kommuneplanens arealdel har avsatt omsøkt areal til boligformål. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Det er heller ingen andre forhold ved planområdet som innebærer at tiltak fanges opp av forskrift om konsekvensutredning. Oppstartsmøte konkluderte også med at planforslaget ikke omfattes av forskriften. Dette framkommer av møtoreferatet. Referatet legges ved som en del av plandokumentene.
- **Reguleringsplan**
Gjeldene reguleringsplan er Utsikten. For å få adkomst til de to tomtene som ligger i forlengelsen av adkomstveien forlenges denne. Forlengelsen reguleres som felles adkomstvei.



Figur 2 Gjeldene reguleringsplan

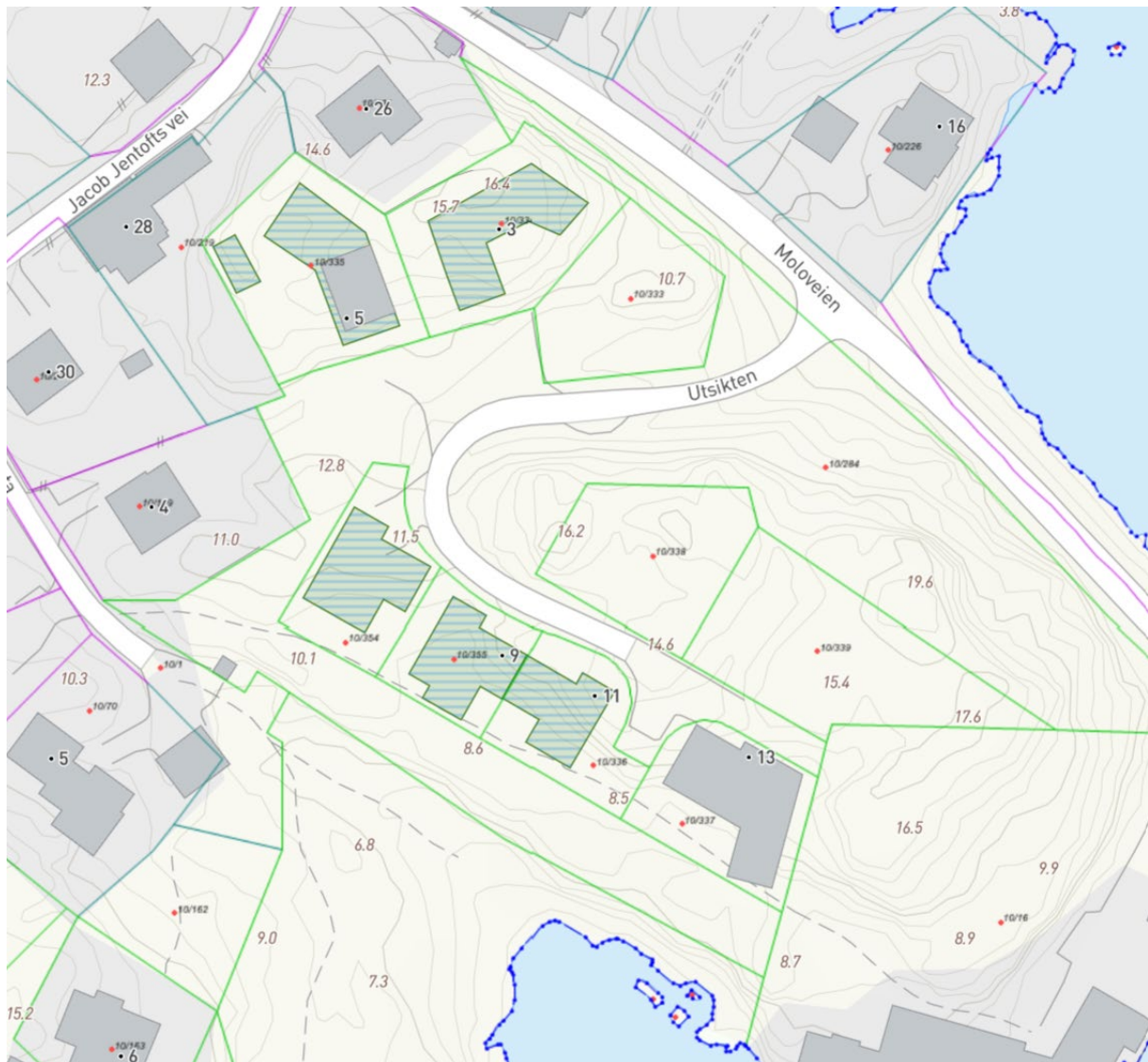
- Fylkesplanen for Nordland
I fylkesplanen for Nordland er det kapittel 8 Arealpolitikk i Nordland som inneholder mål for arealpolitikken. Hvordan planforslaget og tiltakene som denne hjemler forholder seg til fylkesplanens arealpolitikk framkommer senere i denne beskrivelsen.

2. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i underkant av 1 km fra Ballstad sentrum. Adkomst til planområdet/boligtomtene skjer via Moloveien, og opp Utsikten.



Figur 4 Område



Figur 5 Kart over området

Dagens bruk

Som det framkommer av flyfotoet og kartet over er planområdet under utvikling. Det er tre tomter som Vestvågøy kommune ikke har mottatt byggesøknader på. Boligområdet Utsikten er en del av boligbebyggelsen på Ballstad.

Det området som planen nå utvides med er arealer som framstår med beskjedne vegetasjon og med en del fjell i dagen.

Landskap

Boligområdet på Utsikten ligger på en kulle/høyde i landskapet. Ved utarbeidelsen av gjeldende plan ble det lagt inn føringer som innebærer at det naturlige terrenget i størst mulig grad skal bevares.

Dette er blant annet gjort ved å legge inn byggegrensener som medfører at de mest markerte høydene ikke kan bebygges. Det er også lagt inn høydebegrensinger på bebyggelsen som gjør at disse skal ligge lavere enn høyeste punkt i terrenget innenfor planområdet.

Kulturminner/kulturmiljø

Det er ikke registret kulturminner innenfor området.

Grunnforhold/byggegrunn/områdestabilitet/skred

Hele planområdet ligger under marin grense. Byggegrunn i området består av fjell i dagen eller svært tynt lag med jord over fjell. Dette innebærer at det ikke er fare for kvikkleireskred i dette området. Planområdet ligger også slik til at økning av havnivå ikke berører området.

3. Planprosess, medvirkning, temavurdering

Planprosess

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

Medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt som et teams møte 18.01.22. I forkant av dette var ønske om å kunne starte opp en planprosess behandlet av forvaltningsutvalget i møte 17.12.21. Annonse varsel om planoppstart ble annonsert i Lofotposten 26.03.22. Høringsbrev ble sent ut 22.03.22. Frist for å komme med innspill var satt til 02.05.22. Vi mottatt 9 innspill i forbindelse med varsel om planoppstart. Under følger utdrag av disse og våre kommentarer.

Førstegangsbehandling i forvaltningsutvalget var den 01.02.2023. Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 07.02.2023. Frist for å komme med innspill var satt til 02.05.22. Kommunen mottok 10 innspill. Innspill mottatt etter høring og offentlig ettersyn er inkludert i planvedtaket.

Avsender	Utdrag innhold	Våre og tiltakshavers kommentarer
Erlend Evensen, datert 01.05.22	Ser dere ønsker innspill til 2 hus som ønsker å knytte seg til Utsikten sin eksisterende vei. Vil starte med å si at det lå aldri noen plan om å bruke veien som går opp til utsikten til disse to tomtene.	Innspillet om å ikke legge til rette for to nye boligtomter i området tas ikke til følge.

	<p>Da vi kjøpte tomten var det en endevei med grøntområde foran, om kommunen mot all formodning skulle godta dette ønsker jeg at det skal komme frem at denne veien er smal og uoversiktlig. Det er kun mulig å kjøre en bil i bakken, svingen oppe og nede er rimelig uoversiktlig. Om det bygges to boliger med tilhørende utleiedel på begge vil trafikken øke kraftig noen som vil danne trafikk problemer og ikke minst utsette barn for unødvendig trafikk.. Trafikken vil øke med alt fra 20 til 30 passeringer pr dag.</p> <p>Eierne av tiltenkte nye hus har full mulighet til å lage vei opp på egen eiendom, en annen grunn til at dette er ugunstig for vår del er store vindusflater vendt mot nedkjøring.</p>	<p>Det er snakk om etablering av to eneboliger. Dersom disse etableres med en utleiedel, vil dette gi 4 boenheter i området. Ved utregning av trafikk benyttes det 3 – 4 kjøreturer pr boenhet pr døgn. Dette er kjøring som strekker seg over hele dagen. Dette gir svært få turer pr time. Denne økningen har adkomstveien kapasitet til.</p> <p>Det vil nok være mulig å anlegge adkomstvei fra sør, men dette ville kreve store terrengingrep, som ikke er ønskelig.</p>
<p>Kristian Flaaten Olsen, datert 09.04.22</p>	<p>På vegne av meg selv og samboer Hanne Lilleng ønsker jeg at det skal tas hensyn til gående og syklende, både barn og voksne i den nye planen deres for Utsikten.</p> <p>Jeg holder selv på å føre opp en bolig i feltet og ser med egne øyne hvor mye trafikk det er i Moloveien og hvor hardt det til tider kjøres her.</p>	<p>Utsikten boligfelt er et lite felt, der det, etter denne planendringen, er lagt til rette for 11 «tomter». Denne beskjedne utbyggingen krever ikke at det skal lages egne trafikkløsninger / traseer for myke trafikanter innenfor planen.</p> <p>Moloveien, som det vises til, er sonet til 30 km/t. Slik at trafikk fra Utsikten kjører ut i en 30-sone og ikke 50 sone.</p>

	<p>Dette er noe som burde vært tatt med i den opprinnelige planen og i hvert fall nå hvis det planlegges to boliger til i feltet.</p> <p>Adkomsten til byggefeltet Utsikten er en bratt og uoversiktlig bakke som kommer plutselig på trafikanter i 50km/t.</p> <p>Moloveien er en smal og svingete vei der to biler knapt kan møter, langt mindre to trailere og en unge på sykkel.</p> <p>I enden av veien er det blant annet ett fiskemottak og et trandamperi, noe som medfører mye tungtransport, opptil flere trailere og vogntog daglig. Dette kommer i tillegg til lastebiler og traktorer som frakter fisk.</p> <p>Rett før disse bedriftene, og etter avkjørselen til Utsikten, ligger Solsiden brygge. Denne turistvirksomheten har utvidet mye de siste 10 årene og medfører ganske mye trafikk. Både overnattende og andre som besøker stedets serveringssted.</p> <p>Det ønskes og håpes at det kan gjøres tiltak for å gjøre adkomsten til byggefeltet tryggere for alle myke trafikanter.</p> <p>Dette kan innebære gang- og sykkelsti, fartsdumper, nedsatt fartsgrense, utbedring av adkomst til feltet eller en kombinasjon av disse.</p>	<p>Videre innspill omhandler tiltak og området som planforslaget ikke kan påvirke.</p>
<p>May Britt og Peter Pedersen, datert 29.04.22</p>	<p>Vi ønsker med dette og komme med innspill til planen der det er tenkt etablert en ny vei rett forbi vår eiendom, Utsikten 13.</p>	

	<p>Da vår tomt ble kjøpt av Sten Hamre Arkitektkontor AS (SHA) ble huset plassert så nært tomtegrense som mulig da det var en endretomt på etablert vei i byggefeltet. Dette var det SHA som hjalp oss med for to år siden. Dette vil si at vårt hus ligger bare en meter fra vei. Det ble etablert en snuhammer vest for vår eiendom, noe som også indikerer at det aldri har vært tiltenkt noe vei videre på den allerede opparbeidede veien.</p> <p>Området Utsikten er allerede regulert 5 ganger, dette tyder på at planleggingen av hele prosjektet ikke har vært grundig nok fra start av. Ved siste regulering ser vi at det er skilt ut en del av området i enden av veien til SHA. Vi ser nå i ettertid at dette var for å kunne utvide veien slik som nå tenkt. Dette var ikke opplyst om i tidligere reguleringer slik vi ser det.</p> <p>Slik endeveien ligger i dag er det bare 2 meter fra inngangsdøren til vårt hus til asfaltkant på en smal vei. Ved etablering av 2 nye boliger med utleieenhet vil dette medføre en betydelig trafikk forbi vår eiendom. Samtidig vil det bli problemer med brøyting i området.</p> <p>Vi ønsker, og anbefaler, utbygger av eiendom 10/16 å etablere adkomst til denne eiendommen fra nord-øst av eiendommen. Dette må være en mye bedre løsning både for utbygger og for alle oss i Utsikten.</p>	<p>Huset er plassert i tråd med byggegrenser mot vei.</p> <p>Det at det er regulert og opparbeidet en vendehammer medfører ikke at det ikke kan legges til rette for forlengelse av adkomstveien.</p> <p>Det er gjort ulike endringer av planen, justering av byggehøyder, regulering av veien slik den ble etablert, tilrettelegging for adkomst, tatt bort bestemmelser om politisk behandling avbyggesaker. I reguleringsplanen som ble vedtatt i 2007 var det regulert inn vei og annen veigrunn helt til plangrensen.</p> <p>Etablering av disse to boligtomtene vil innebære økt trafikk forbi eiendommen. Det vil ikke være snakk om en stor trafikkmengde.</p> <p>Etablering av annen adkomst til eiendommene vil innebære store terrenginngrep, noe som ikke er ønskelig.</p>
--	---	--

	<p>Vi ønsker et møte med reguleringsansvarlig i saken samt kommunen, der vi ser på grensegangene på tomtene i tilknytning til tenkt ny vei. Det hadde også vært fint om beslutningstakerne i kommunen kom på befarings så tidlig i prosessen som mulig og kan ta utfordringene i øyesyn.</p>	<p>Det er ikke gjennomført befarings på området. Dette da vi ikke ser at det er mulig å justere på adkomsttraseen. Det er regulert adkomstvei langs deler av eiendommen til Pedersen på en strekning på ca. 15 meter. På denne strekningen kan det etableres adkomst til regulert boligomt BFS5. Forlengelsen det er snakk om er på 6 – 7 meter.</p>
<p>Tore Haug, datert 04.04.22</p>	<p>I saksutredningen er det påpekt at Åsen der det skal bygges, er godt synlig fra sjøsiden og havna. Det skal utarbeides volumstudier som viser bebyggelsen sett fra flere perspektiv, spesielt fra havnebassenget.</p> <p>Vil allerede nå påpeke at boligen som planlegges bør ha mønehøyde som gjør at silhuetten av Åsen bevares og rager over bebyggelsen, sett fra havna. Terrenget som skal bygges er sterkt skrånende. Det skulle derfor ikke være vanskelig å plassere ny bebyggelse slik at nevnte hensyn blir ivaretatt.</p> <p>Vil også påpeke at ved å sette begrensninger for byggehøyde, unngår en at de boliger som allerede er regulert inn etter eksisterende plan for Utsikten blir fratatt den helt sentrale utsikt, som nettopp er ned mot havna og havet.</p> <p>Anmoder om at det utarbeides perspektivskisser som viser om og eventuelt</p>	<p>Det skal legges ved illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse fra flere perspektiver.</p>

	<p>hvordan planlagt ny bebyggelse vil være synlig fra bolig på tomt B5, der mønehøyden som kjent er fastsatt i eksisterende reguleringsplan.</p>	
<p>NVE, datert 29.03.22</p>	<p>Dette er et automatisk generert innspill til planarbeidet. Innspillet er basert på sammenstilling av planområdets geografiske utstrekning og kart knyttet til interesser som NVE er satt til å ivareta. NVE tester ut denne formen for innspill til varsel om oppstart i utvalgte kommuner i 2022.</p> <p>Overvann Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien (se figur). Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.</p> <p>Sikkerhet mot flom Det er vassdrag i eller nær planområdet. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold.</p> <p>Sikkerhet mot kvikkleireskred NGUs kartlegging av marin grense og løsmasser er her laget i for grov målestokk til å angi mulighet for forekomst av marin leire. Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes.</p>	<p>Det blir ingen endringer av hvordan overvann håndteres i dag i området etter utbyggingen.</p> <p>Området ligger på kote 10 – 14. Det er ingen vassdrag i nærheten som kan føre til flom i området.</p> <p>Hele planområdet ligger stort sett på fjell og med fjell i dagen. Det er ingen fare for kvikkleire ved de to nye tomtene. Her er det fjell i dagen.</p>

<p>Nordland fylkeskommune, datert 16.05.22</p>	<p>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 følgende arealpolitiske retningslinjer:</p> <p>Kap.8.2.By- og tettstedsutvikling</p> <p>b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.</p> <p>c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.</p> <p>d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.</p> <p>e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.</p> <p>k) Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør</p>	<p>Det legges opp til en utbygging som skal skje med kvalitet. Det er satt krav om arkitektonisk redegjørelse i bestemmelsene ved innsending av byggesaker. Det er satt av et areal til felles lek innenfor planen. I tillegg til mulighet for opparbeidelse av nærlek inne på hver boligomt.</p> <p>Tomtene er en del av boligområdet på Ballstad. Det er korte avstander til butikk og bussholdeplasser som gjør at det er mulig å benytte miljøvennlig transport. Vi er av den oppfatning at utbygging her er i tråd med punktet.</p> <p>Vi kan ikke se at planforslaget er i strid med punktet.</p> <p>Det er satt krav om arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggetiltak.</p> <p>Punktet er ikke relevant.</p>

	<p>lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.</p> <p>l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.</p> <p>m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.</p> <p>n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.</p> <p>o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.</p> <p>q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.</p>	<p>Bebyggelsen på Ballstad er ført opp over svært lang tid. Hver gate har lite trafikk slik at det ikke er etablert fortau eller gang- og sykkelveier inne i boligfeltene. Det er etablert fortau langs hovedveien inn til Ballstad, Øyaveien.</p> <p>Adkomst til boligene kan opparbeides slik at de er tilgjengelig. Adkomst til felles lekeområdet er også tilgjengelig for alle.</p> <p>Det er friområder i nærområdene til boligtomtene.</p> <p>Punktet har ikke relevans i denne plansaken.</p> <p>Det er ikke ønske om å opparbeide tomtene slik at uteområdene blir universelt utformet i sin helhet. Dette vil kreve store inngrep. Området ved inngangsparti vil kunne sikres universell utforming.</p>
--	--	---

	<p>8.6. Klima og klimatilpasning</p> <p>d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.</p> <p>e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.</p> <p>g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.</p>	<p>Selv om de nye boligene ligger eksponert til med tanke på vær, er det lagt inn høydebegrensninger for ny bebyggelse som gjør at behov for oppvarming / energibehov blir så lavt som mulig.</p> <p>Planen legger ikke føringer for energiløsninger.</p> <p>Denne utbyggingen vi ikke medføre økt overvannsprøblem. Området har ingen naturlige «vannmagasiner» som kan holde på vann ved store nedbørsmengder. Dette endres ikke ved etablering av to nye boligtomter.</p>
<p>Sametinget, datert 25.03.22</p>	<p>Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.</p> <p>Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette: Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Ordlyd tas med i bestemmelsene.</p>

	arbeidet i marken.	
Statsforvalteren i Nordland, datert 27.04.22	<p>Miljøfaglige forhold Etter det vi kan se er haugen som nå er aktuell for regulering til boligformål en buffer / skjem mellom tidligere planlagt boligbebyggelse og aktivitet knyttet til bl.a. havnevirksomhet i kaiområdet rett sør-øst for planområdet. Utbygging her kan videre ha betydning for barn- og unges oppvekstmiljø, i den grad området har kvaliteter for lek og uteopphold.</p> <p>Støy I den grad kommunen velger å fremme planen, bør det foreligge en beskrivelse av mulige konsekvenser av støy fra havneområdet. Om det er grunn til å anta at grenseverdien for gul sone for utendørs støy kan bli overskredet kreves det en støyfaglig utredning som viser støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruk og på stille del av uteoppholdsareal.</p> <p>For å sikre at retningslinjens anbefalinger til støynivå blir etterkommet, bør det tas inn bestemmelse som sikrer at grenseverdiene som er angitt i tabell 2 i retningslinjen skal gjelde.</p> <p>Nærmiljø og landskap Det bør foreligge en troverdig beskrivelse av den faktiske bruken av området til lek og uteopphold.</p> <p>Etter det vi kan se vil lokalisering av boliger her kunne få betydelig landskapsmessig</p>	<p>Felles lek er det satt av plass til i planområdet. Området som nå bebygges er ikke registrert som viktig for barn og unges oppvekstforhold i planområdet eller utenfor.</p> <p>Vi kan ikke se at aktiviteter i nærområdene skulle generere støy av betydning. Det ligger et nedlagt fiskemottak og turistanlegg nærmest. Dybdeforholdene ved fiskemottaket er slik at dagens båter ikke kan ligge her. Det er derfor ikke sannsynlig at dette mottaket kommer i drift. Planen legger til rette for eneboliger. Disse vil kunne ha oppholdsrom som vender bort fra havna. Uteområdene vil også kunne legges til «stille» side.</p> <p>Bestemmelse om støy tas med reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Områdene som nå foreslås regulert til bebygges har ikke vært avsatt til fellesområder eller friområder. Det er heller ikke spor i terrenget som skulle tilsi at arealene er brukt til dette.</p>

	innvirkning på nærmiljøet. Dette bør beskrives og helst også visualiseres når planen ev. foreligger til høring. Konsekvensutredningen som ble gjennomført som grunnlag for at arealet ble avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel peker også på at det her er svært viktig med god terrengtilpasning.	Det skal utarbeides illustrasjoner som viser bebyggelse på de to tomtene.
Statens vegvesen, datert 04.04.22	Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivarettatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Statens vegvesen vil være høringspart når planen sendes på høring.	Det gjøres ikke endringer på areal regulert til trafikkformål ved denne plansaken. Det legges til rette for en kort felles adkomstvei. Merknaden tas til orientering.

Temavurdering

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

Barn og unges interesser

Det vil være regulert inn 11 boligtomter innenfor planen, når dette planforslaget blir vedtatt. Det er regulert inn felles lekeplass sentralt i feltet på ca. 450 m². Denne, i tillegg til muligheter til lek på egen eiendom, vil være tilstrekkelig med tanke på lek og opphold. Ballstad som lokalsamfunn er en trygg bygd å vokse opp i. Det er nærhet til barnehage, og skole. Naturen rundt gir mange muligheter for en aktiv oppvekst.

Funksjonshemmede og eldre sine interesser og universell utforming

Selv om området Utsikten er noe kupert, vil adkomst til boligene være mulig å løse med tanke på universell utforming. Det vil være mulig å legge til rette for å nå ut på terreng fra boligen fra andre plan enn fra hovedinngangen.

Kulturlandskap og kulturminner

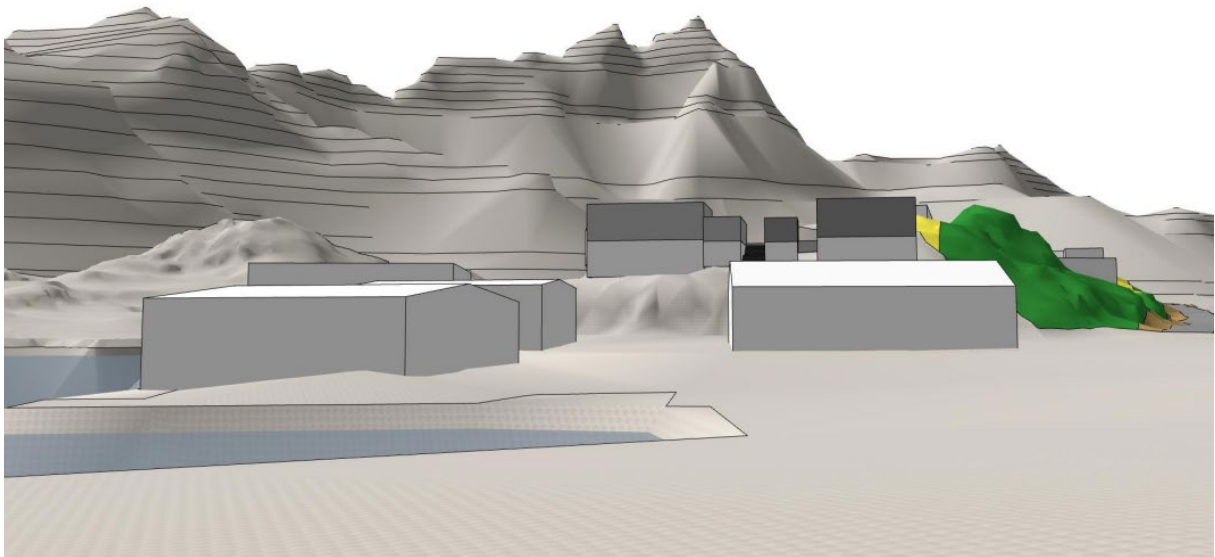
Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Kulturminneloven har bestemmelser om aktsomhetsplikt ved terrengingrep. Det er tatt med ordlyd om dette i bestemmelsene.

Strandsone, sjø og vassdrag

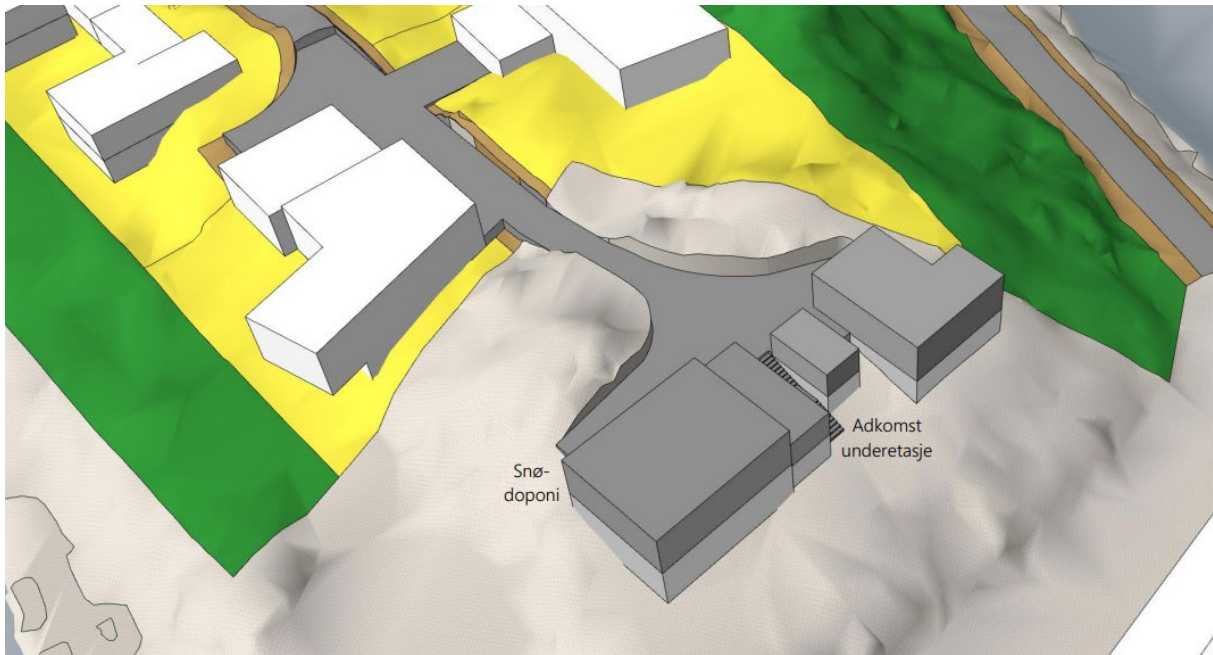
Vi har utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan eksempel på bebyggelse vil kunne oppleves fra ulike ståsteder også fra sjøen. Det er ikke vassdrag i området som blir berørt. Strandsonen blir ikke berørt av planforslaget.



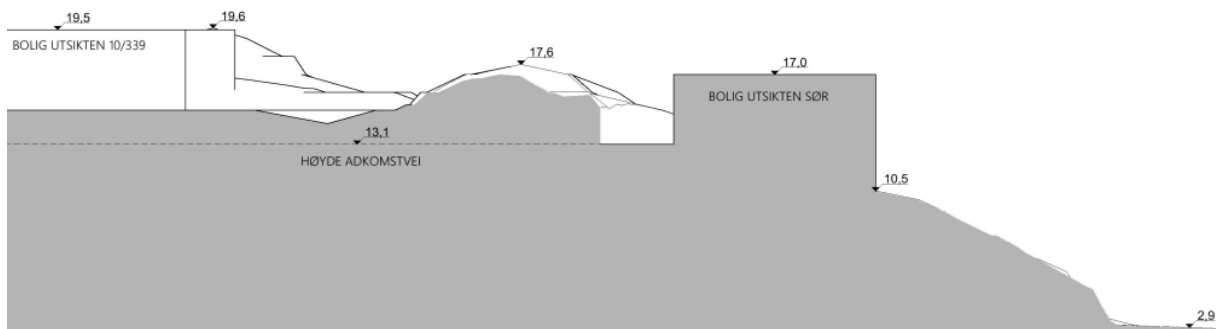
Figur 6 Sett fra Hattvika Lodge



Figur 7 Sett fra Solsiden brygge



Figur 8 Oversikt fra sør

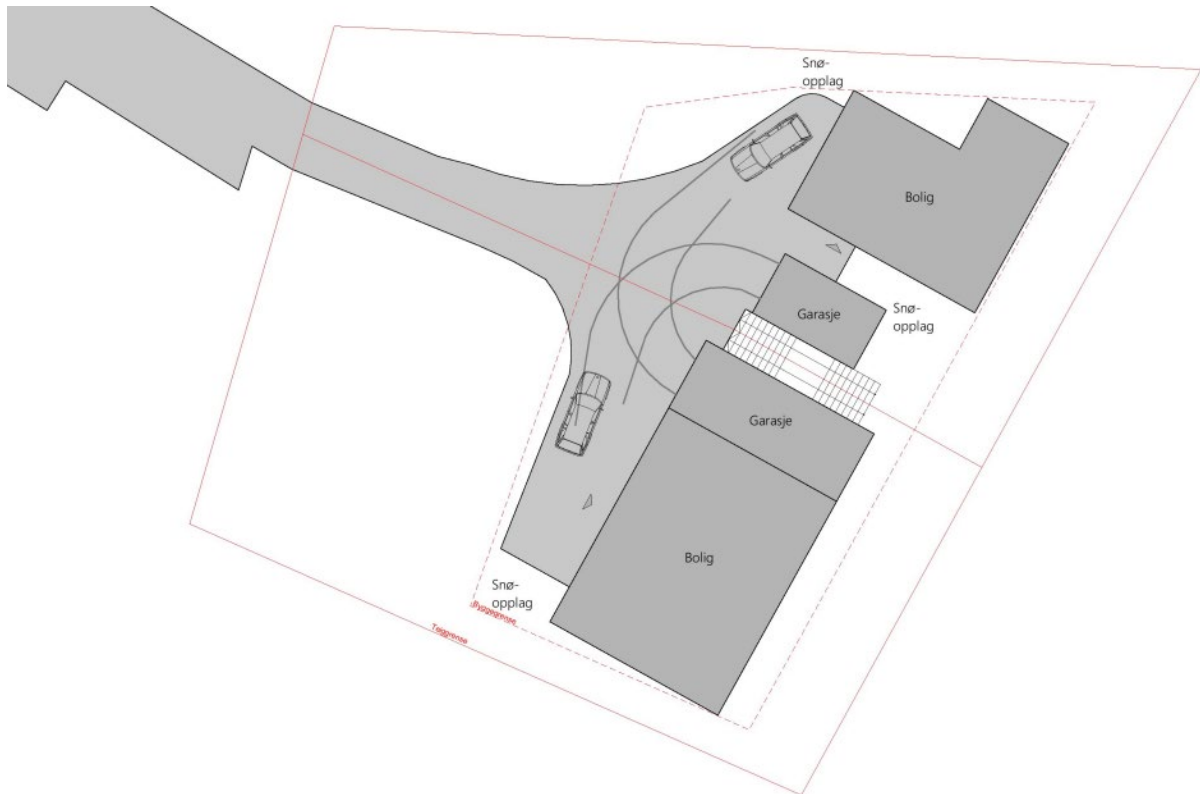


Figur 9 Langsnitt terreng, mot nordøst

I dag er disse to tomtene ubebygde. Vi er av den oppfatning at viste plasseringer av forslag til bebyggelse hensyntar omkringliggende bebyggelse og terrengformasjoner på en akseptabel måte. Vi har prøvd å plassere bygg slik at det blir mest mulig inngrep i terrenget. Dette gjelder både skjæringer samt at vi også har prøvd å unngå store fyllinger.

Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold / trafiksikkerhet

Det er begrenset med trafikk til og fra dette området. Innenfor eksisterende plan legges det til rette for etablering av 9 boligbygg. Utvidelsen innebærer at det legges til rette for to til. Fra den kommunale veien Utsikten, er adkomst til de to nye tomtene løst via en felles adkomst for disse. Areal som reguleres til trafikkformål er 5,5 meter. Innenfor dette skal det etableres adkomst vei på 3,5 meter med 1 meter skulder/fylling/skjæring. Dette er tilstrekkelig areal med tanke på at det er adkomst til to tomter.

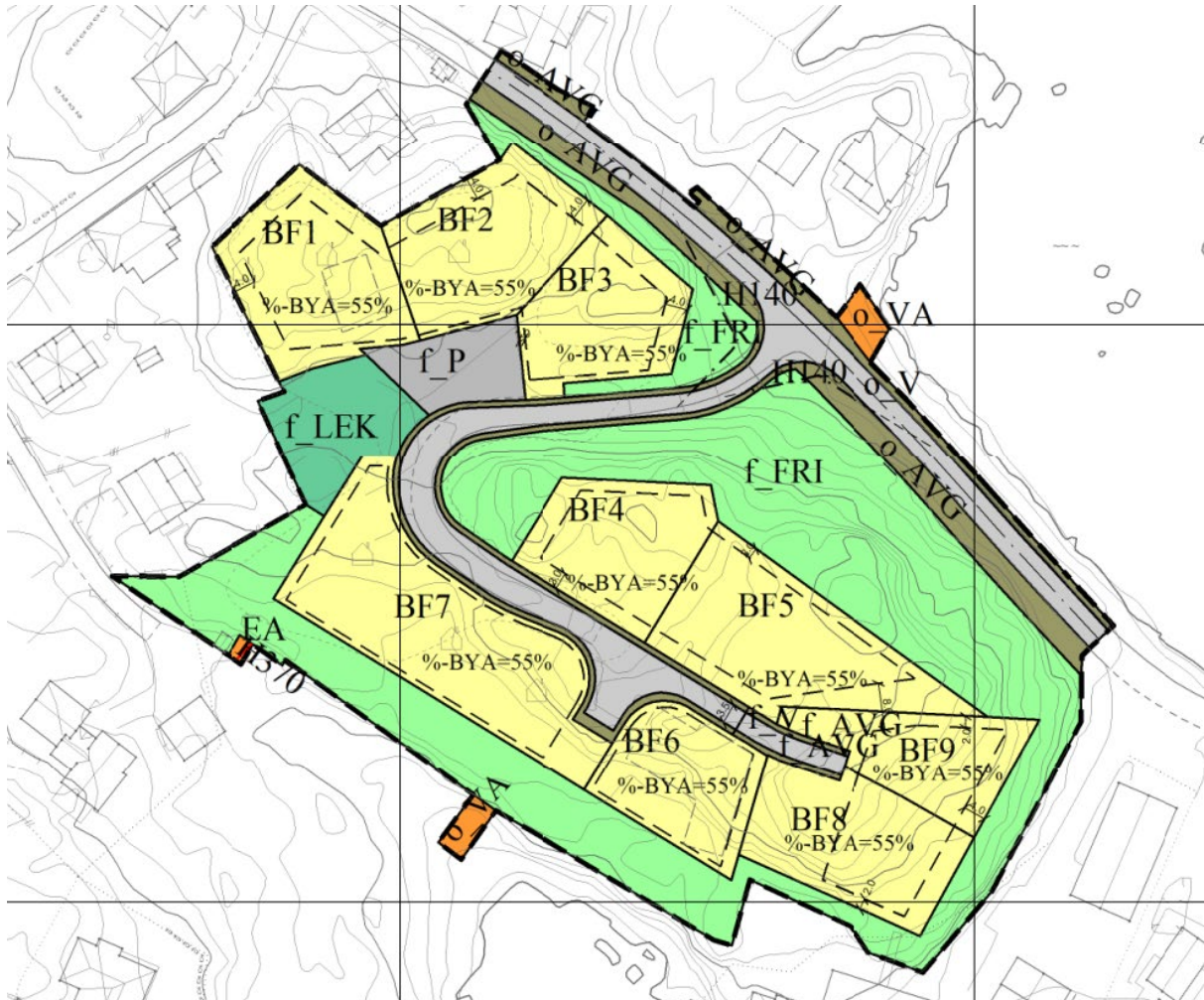


Figur 10 Situasjonsplan

Kommunaltekniske anlegg

Det er etablert vann og avløpsanlegg som disse tomtene skal koble seg på.

4. Beskrivelse av planforslaget



Figur 11 Plankart

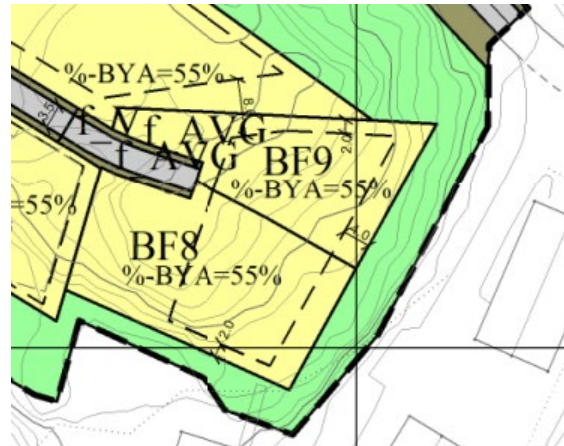
Planforslaget

Ved utarbeidelse av planforslaget var det i utgangspunktet kun vurdert å fremme en plan med de to tomtene. I møte med kommunen ble det enighet om å utvide dagens plan med de to tomtene. Dette for å få en helhetlig plan over området.

Videre følger beskrivelse av endringene:

Boligbebyggelse frittstående (BF8 og 9)

Det er de to tomtene som er merket BF8 og BF9 som er de nye tomtene i planforslaget. I bestemmelsene videreføres utnyttelsesgraden som de øvrige boligtomtene har, dvs at % BYA ikke skal overstige 55 %. Det reguleres inn byggegrenser i planen som vist på utsnittet til høyre. Disse er lagt slik at kollen som ligger inne på BF8 ikke kan bebygges. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde og denne skal ikke overstige kote 17. Dette gjelder for begge tomtene.



Figur 12 utsnitt av plan

Garasjer inne på BF8 og BF9 kan føres opp i formålsgrensen mellom formålene. Det åpnes også opp for i bestemmelsene at garasjene kan sammenbygges. Sammenbygd garasje kan bygges med inntil 100 m².

På BF 8 og BF9 tillates det i bestemmelsene bygging av balkonger og terrasser utenfor byggegrense fram til eiendomsgrense. Dette er for å få mer fleksibilitet å ta vare på uteoppholdsarealene på disse tomtene. For BF8 gjerder dette mot sørvest og sørøst. For BF9 gjelder dette mot sørøst.

Trafikkareal

Felles adkomst

Formålet f_V er felles adkomst til BF8 og 9. Veien strekker seg fra det offentlige veiarealet og inn på tomtene. Som et fellesareal skal dette driftes og vedlikeholdes av eiere av de to tomtene. Veien har en bredde på 3,5 meter.

Annen veggrunn - grøntareal

Formålet f_AVG er felles areal mellom kjøreveien og de tilgrensende boligtomter. Dette arealet kan har funksjon som veiskulder, grøfter, skjæring og eller fyllinger.

Offentlig vei - Utsikten

Deler av veiarealet o_V Utsikten nordvest for BF6 er justert for å samsvare med gjennomført vei og er basert på målinger i stedet. Veien har blitt litt bredere enn i forrige plankart.

Friområde

Resten av arealet som er i kommuneplanens arealdel lagt ut til boligbebyggelse blir regulert til f_FRI felles friområde/grøntareal. Dette er for å få buffer mellom boligformål på vest og kombinert bebyggelse og anleggsformål på øst. Unntak er at arealet som brukes til adkomst, parkering og snuplass til leilighetene i det gamle fiskemottaket sør for planområdet blir ikke tatt med til regulering

i det hele tatt. Dette er for å sikre formålet videre. Plangrensen er satt å følge topografien og bergveggen.

Delvis innenfor planområdet nede sør er det en eksisterende gangbro som fører fra klippen til gamle fiskemottakets tak. Fri tilgang til tak og den gamle broen kan medføre fare. For å unngå skader må adkomst til taket via gangbroen sperres.



Figur 13 Leilighetene i det gamle fiskemottaket, kommune kart/flybilde

5. Virkninger av planforslaget

Utvidelsen av boligfeltet med to tomter er noe som vi mener er fornuftig arealbruk. En av hovedintensjonene med gjeldene plan er at inngrep i terrenget skal gjøres så små som mulig. Det må nødvendigvis gjøres noe arbeid for å få på plass boligene, men intensjonen er at tomtene skal bearbeides minst mulig.

Nye bebyggelse, uansett hvor dette planlegges vil medføre inngrep i naturen. Det er derfor fornuftig at nye boligtomter legges der det allerede er gjort inngrep for blant annet å få ført fram vei, vann og avløp. Det er god samfunnsøkonomi at flere tar i bruk etablert infrastruktur.

Nå er ikke to boligtomter en stor utbygging, men for Ballstad som tettsted vil det være positivt for næringslivet at det kommer tilflyttere til området.