

2019

DETALJREGULERING
FOR ALLMENNINGEN

PLANPROGRAM
FOR STADFESTING

Navn på plan/tiltak: Detalreguleringsplan for Allmenningen	Plantype: Detaljregulering	PlanId 201811
Kommune: Vestvågøy kommune	Tiltakshaver: Hattvika as	
Stedsnavn: Ballstad	Gårds- og bruksnr: Deler av gnr 10 bnr 1, gnr 10 bnr 45, 245, 246, 264, 342 og 343	
Rådgiver stein hamre arkitektkontor as www.shaas.no		
Prosjektleder: Åsmund Rajala Strømnes 75 12 69 52 aasmund.stromnes@shaas.no		
Oppstartskonferansen: Avholdt 02.08.18. Deltakere var Rolf Jentoft (Hattvika as), Åsmund Rajala Strømnes og Wenche Henriksen (stein hamre arkitektkontor as) og John Caesar (Vestvågøy kommune)		

Planens ID:	201811
Arkivsak ID	18/16
Planprogram:	
Informasjonsmøte	25.04.17
Planinitiativ	10.4.18 Vedtak i planutvalget PL-022/18
Varsel om planoppstart	Uke 14
Forslag til planprogram utlagt til offentlig ettersyn	Uke 14
Dato for siste revisjon	28.06.19
Planprogram fastsatt	
Detaljregulering med konsekvensutredning:	
1.gangs behandling	
Utlagt til offentlig ettersyn	
Dato for siste revisjon	
2. gangs behandling	
Dato for vedtak i kommunestyret	

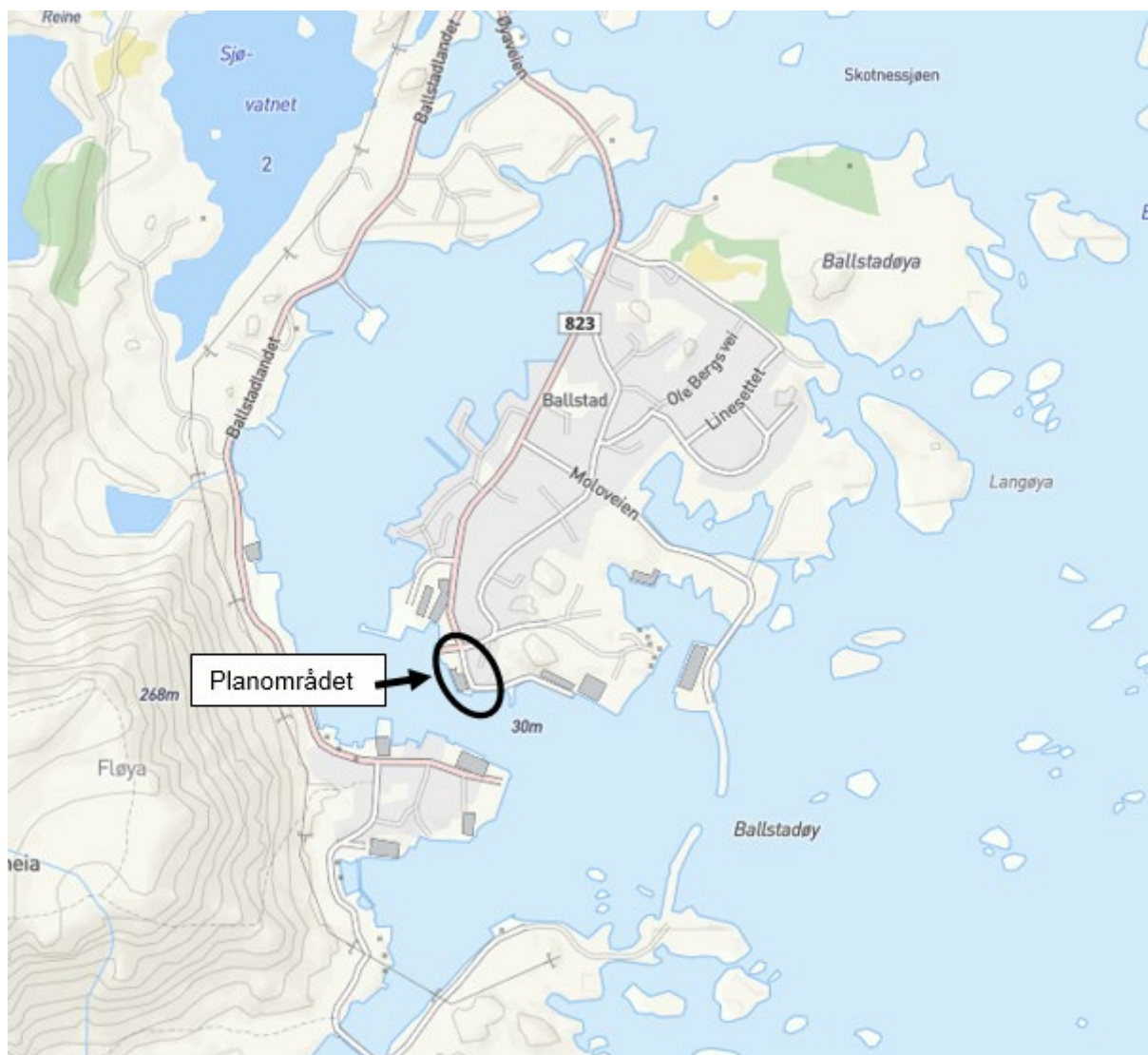
1. FORORD

Grunneier, Hattvika AS har ønske om å utvikle deler av eiendommene sine langs Fryseriveien. Dette gjelder i hovedsak Fryseriveien 5, som er en del av gnr 10 bnr 1 på Ballstad. I dag er arealene bebyggt. Det er ønske om å utvikle arealene slik at det kan føres opp bebyggelse med bolig og næring. For å kunne gjøre dette må det utarbeides en detaljreguleringsplan.

stein hamre arkitektkontor as har fått i oppdrag av Hattvika AS å utarbeide denne detaljreguleringsplanen.

Planforslaget er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket er av en slik størrelse at det fanges opp av § 6 b, samt vedlegg 1 nr 25. Her fremkommer det at nye boligområdet som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes. Dette innebærer at planforslaget skal behandles etter forskriften.

Dette planprogrammet danner grunnlaget for det videre arbeidet med detaljreguleringen.



Figur 1 Oversiktskart

2. INNHOLDSFORTEGNELSE

1. FORORD	3
2. INNHOLDSFORTEGNELSE	4
3. INNLEDNING.....	5
Bakgrunn for planarbeidet	5
Planprogrammets hensikt	6
4. PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT	7
Krav om konsekvensutredning.....	7
Plantype.....	9
Framdrift, informasjon og medvirkning	9
Merknadsbehandling - Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om planoppstart	11
Planstatus og rammebetingelser.....	13
5. BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE	16
0-Alternativ.....	16
Ny reguleringsplan.....	16
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	17
7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
8. UTREDNINGSPROGRAM	21
Metode	21
Utredningstema.....	22

3. INNLEDNING

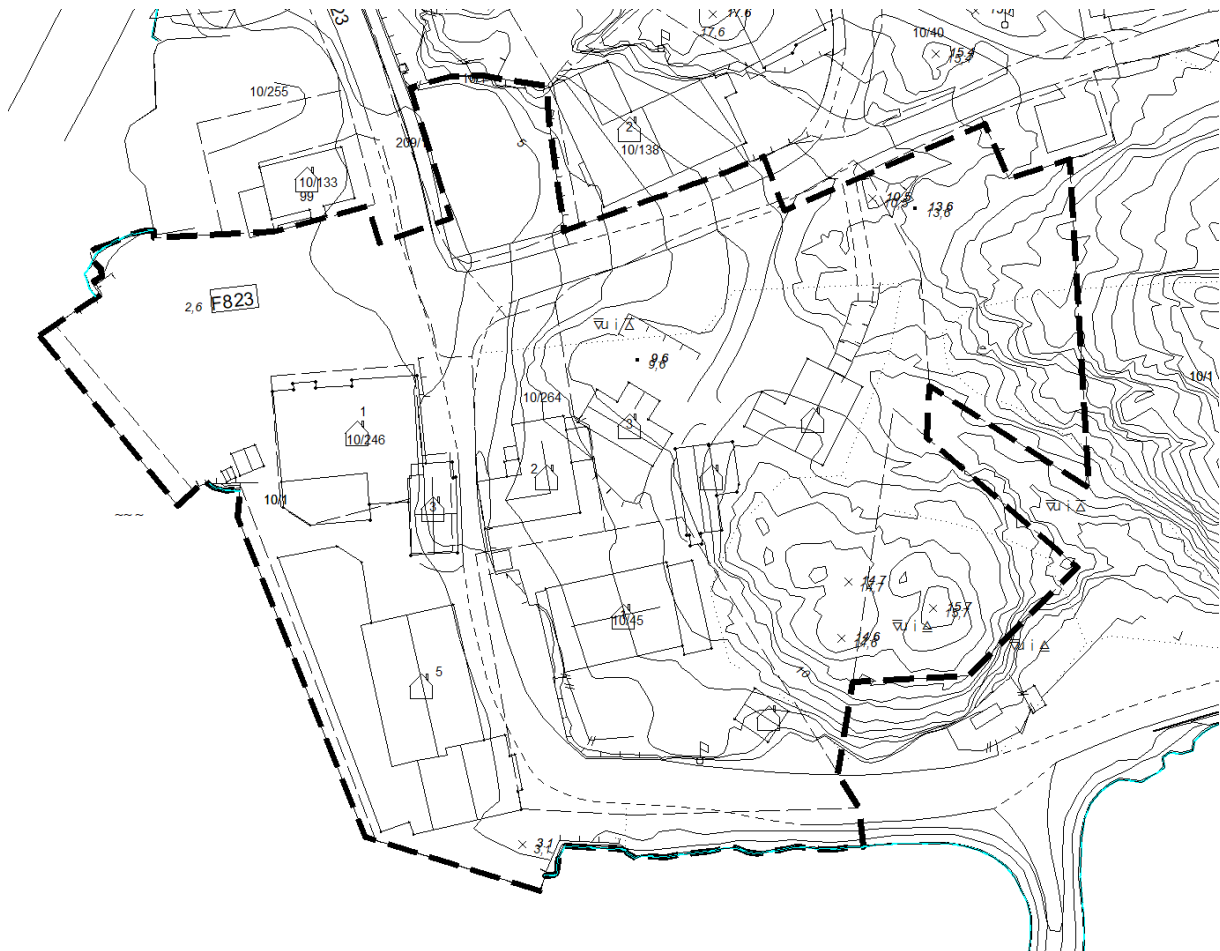
Bakgrunn for planarbeidet

Hattvika as har ønske om å kunne utvikle området sør for «allmenningen» på Ballstad til et attraktivt boligområde. De foreløpige planene er å legge til rette for en kombinert bebyggelser med bolig og næring. Der det åpnes for næring i første etasje samt parkering og boliger i etasjene over.

Fryseriveien 3, det gamle posthuset, ligger slik at utvikling av området er utfordrende. Det er ønske om å kunne flytte dette bygget inn på tunet til væreiergården. Den videre planposess vil vise om dette lar seg gjøre.

Det er også et ønske om å kunne gjøre noe med «allmenningen» (plassen mellom daglivarebutikken og kafeen dette innebærer at også dette området inngår i planforslaget. Kafeen tas ikke med i planforslaget, denne inngår i en annen planprosess.

Helt i øst er det i den senere tid fradelt to boligtomter. Planforslaget tar også med seg dette arealet slik at disse blir hjelmet i en reguleringsplan.



Figur 2 Forslag til planavgrensning

Planprogrammets hensikt

For alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet (jfr. PBL. § 4-1).

Planprogrammet viser ett forslag til utbygging, i tillegg til O-alternativet. I denne planprosessen legges det opp til en regulering som innebærer en utbygging av boliger i et område som er avsatt til næringsvirksomhet. O-alternativet er at planstatus for området blir uendret.

Planprogrammet skal ellers oppfylle lovens krav om å gjøre rede for planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behov for utredninger. Dersom utredningene konkluderer med at avbøtende tiltak skal gjennomføres skal også disse omhandles i plandokumentene.

4. PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT

Krav om konsekvensutredning

I tråd med Forskrift om konsekvensutredninger §6 bokstav b, samt vedlegg 1, nr. 25 skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, konsekvensutredes.

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet, jf. PBL § 4-1, 1.ledd.

Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn er listet opp i Forskrift om konsekvensutredningens § 10. Ett av kriteriene er en vurdering av om planen eller tiltak kan komme i konflikt med verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer.

Planforslaget innebærer utbygging av nye boligområder (leiligheter) og omfattes dermed at forskriften. Planforslaget ligger også innenfor et område som er en del av Kulturminneplanen for Lofoten. Dette gjelder Væreiergården og området og bygningsmassen rundt denne.

I forskriftens § 21 er det opplistet punkter/temaer som skal vurderes om hvorvidt disse skal utredes eller ikke. Under følger en gjennomgang av disse punktene sett opp mot planforslaget og en konklusjon om disse skal utredes eller ikke.

- Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven
Det er registrert at store arealer rundt Ballstad er viktig for ærfugl, som er en nært trua art. Tiltakene som planforslaget legger til rette for vil ikke være i konflikt med disse arealene.

Punktet tas ikke med i utredningen.

- Økosystemtjenester
Planforslaget legger ikke beslag på uberørt natur. Planforslaget legger ikke opp til bruk av arealer som er viktige for økosystemet.

Punktet tas ikke med i utredningen.

- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
Tema i dette punktet inneholder også transportbehov, energiforbruk og energiløsninger. Planforslaget kan legge opp til reduksjon transportbehovet og energibruk som er en del av miljømålene. Påvirkning av støy i boligområder er også et tema som omfattes av dette punktet.

Støy, transportbehov og energibruk omhandles i andre punkter og utredes her.

Punktet tas derfor ikke med i utredningen.

- Kulturminner og kulturmiljø
Punktet skal utredes, se vurdering i kap 6.
- Friluftsliv
Dette punktet skal utredes, se vurdering i kap 6..
- Landskap
Dette punktet skal utredes, se vurdering i kap 6.

- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
I dette punktet er det støy som vil være det punktet som skal utredes. Støy vil i dette tilfelle være industristøy og trafikkstøy).

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Vannmiljø
Vi kan ikke se at tiltak som kan realiseres i henhold til planforslaget vil ha innvirkning på vannmiljøet.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Jordressurser
Planforslaget legger ikke beslag på jordressurser eller viktige mineralressurser.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Samisk natur- og kulturgrunnlag.
Vi er av den oppfatning at dette punktet ikke har relevans i dette området.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Transportbehov, energibruk og energiløsninger.
Se vurderingene over.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Beredskap og ulykkesrisiko
Vi kan ikke se at tiltak som hjemles i planforslaget skulle være utsatt for tema som inngår i dette punktet. Sjekkliste for risiko og sårbarhet er fylt ut. Område er utsatt for storflo. Dette omhandles i eget punkt.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Virkninger som følge av klimaendringer.
Her er det konsekvenser ved havnivåstigning som kan utgjøre en trussel for deler av planområdet.

Dette punktet skal utredes, se vurdering i kap 6.

- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen.
Vi kan ikke se at dette punktet har relevans med unntak av støy. Støy omhandles i et eget tema.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
Universell utforming er eget tema som tas med i utredningen. Dette omhandler også dette punktet slik at en egen utredning ikke er nødvendig.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Barn og unges oppvekstvilkår.
Konsekvenser for barns interesser tas med som eget tema. Det samme gjelder uterom og grønnstruktur, konsekvenser for friluftsliv og trafikkforhold. Barn og unges oppvekstvilkår omhandles i alle disse utredningene, slik at en egen utredning for dette temaet er unødvendig.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Kriminalitetsforebygging
Vi kan ikke se at dette temaet har relevans i dette planforslaget.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.
Det settes krav til arkitektoniske redegjørelser i forbindelse med byggesøknader. Det å skulle konsekvensutrede dette temaet mener vi ikke lar seg gjøre da planforslaget ikke legger opp til en konkret byggesak.

Punktet tas derfor ikke med i denne utredningen.

I forbindelse med oppstartsmøte ble det enighet om at følgende tema vurderes:

- Konsekvenser for barns interesser, tas med.
- Konsekvenser for friluftslivet, tas med.
- Konsekvenser for landskapsbildet, tas med.
- Samiske interesser, tas ikke med.
- Trafikkforhold, tas med
- Universell utforming, tas med.
- Uterom og grønnstruktur, tas med.
- Verneverdier, tas med.
- Trafikkstøy/industriøstøy, tas med.
- Havnivåstigning, stormflo, flom og skred – Økning av havnivå skal behandles og inntas i utredningen.

Plantype

Reguleringsplanen skal utformes som en privat detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-4.

Reguleringsplanen vil følge en ordinær planprosess jf. plan- og bygningsloven § 12-8, tom § 12-12.

Framdrift, informasjon og medvirkning

Planprosessen vil følge en ordinær planprosess som angitt i plan- og bygningsloven.

Faser i planarbeidet	Samarbeid og medvirkning	Politisk behandling	Framdrift
Informasjonsmøte med Vestvågøy kommune			25.04.17
Prinsippavklaring		Planutvalget	10.04.18
Oppstartsmøte med Vestvågøy kommune			02.08.18

Kunngjøring av planoppstart og høring og off. ettersyn av planprogram	Sendes til: Regionale myndigheter - Naboer og berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres i Lofotposten		Uke 14 Frist for å komme med innspill 24.05.19
Bearbeiding av planprogram (behandling av innkomne merknader)			Uke 23-24
Innsending av planprogram for fastsettelse			Uke 26
Fastsetting av planprogram politisk vedtak av Vestvågøy kommune			Antatt uke 42
Utarbeiding av planforslag og konsekvensutredning	- Innsamling av kunnskap - Bearbeide innkomne merknader ved planoppstart - Drøfting med kommunen og berørte parter		Uke 32 - 48
1. gangs behandling av planforslag og KU			Januar / februar 2020.
Høring og offentlig ettersyn av planforslag inkl. KU	Sendes til: - Regionale myndigheter - Berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres i Lofotposten og på kommunens hjemmeside.		(minst 6 uker)
Bearbeide planforslag (behandling av innkomne merknader)			
Sluttbehandling av planforslaget			Juni 2020

Merknadsbehandling - Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om planoppstart

Annonse varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet ble annonsert i Lofotposten 03.04.19. Høringsbrev ble sent ut 01.04.19. Frist for å komme med innspill var satt til 24.05.19. Vi har mottatt 6 innspill. Under følger utdrag av disse og våre kommentarer. Det er kun innspillene som omhandler planprogrammet som tas med og kommenteres. Innspill som omhandler detaljreguleringsplanen omhandles i planbeskrivelsen ved utarbeidelse av planforslaget.

Avsender	Utdrag innhold	Våre og tiltakshavers kommentarer
Sametinget, datert 04.04.19	Ingen merknader til planprogrammet	Tas til orientering
Lofotkraft AS, datert 01.04.19	Ingen merknader til planprogrammet	Tas til orientering
Statens vegvesen, datert 29.05.19	Det må redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte utbygging vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Det må utredes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet (kapasitetsberegninger), planområdet og for de ulike trafikantgrupper. Trafikkanalyser og kapasitetsberegninger vil avklare om det vil være nødvendig å knytte rekkefølgebestemmelser til denne reguleringsplanen, om ytterligere planmessige og utbyggingsmessige tiltak må gjennomføres.	Trafikkforhold er et tema som skal utredes. Forhold omkring økning i trafikkmengde mener vi omfattes av dette temaet. Merknaden tas til følge.
NVE, datert 13.05.19	NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.	Havnivå er et tema som skal utredes. Øvrige interessefelt hos NVE blir ikke berørt.
Fylkesmannen i Nordland, datert 21.05.19	Etablering av boliger tett inntil et industriområde og i ei havn er generelt ikke uproblematisk. Konsekvensutredningen vil vise om området i det hele tatt er egnet til boligbebyggelse. Planen skal konsekvensutredes og det er utarbeidet forslag til planprogram. De utredningstema som er angitt fremstår i den aktuelle saken som dekkende for de interesser vi skal ivareta.	Konsekvensutredningen vil vise hvilke støynivå som boligbebyggelsen vil påføres av omkringliggende industri. Merknaden tas til orientering.
Nordland Fylkeskommune, datert 06.06.19	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. 8.2 Rammer for planarbeidet Det er i planprogrammet redegjort for planstatus i området, hvor det vises til gjeldende kommunedelplan for Ballstad	Dette tas med i det videre arbeide. Oppdaterte rammer når det gjelder pågående planarbeid tas med.

	(2016). Vi mener det med fordel kunne vært nevnt her at denne planen er foreslått opphevet i forbindelse med revisjon av kommuneplanen som er på høring i disse dager. Vi er også kjent med at det er varslet oppstart for detaljregulering av Ballstad Servicehavn, som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet i nord. I denne planen skal det etableres nye industriarealer for utvidet drift av Ballstad Slip og det skal blant annet etableres ny skipshall her. Vi oppfordrer kommunen til å se disse to planene i sammenheng og spesielt vurdere konsekvenser av utvidet næringsaktivitet i nærheten av boligområder. Støy og trafikkbelastning vil være aktuelle problemstillinger i denne sammenhengen. I tillegg savner vi en oversikt og vurdering av hvilke lover, forskrifter og regionale og nasjonale føringer som er relevante for det videre planarbeidet. Aktuell i denne sammenhengen er blant annet: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - Fylkesplanen for Nordland - Regional plan – Klimautfordringene i Nordland Vi viser til forskrift om konsekvensutredninger § 21. Listen er ikke uttømmende, men de tema som er nevnt skal vurderes utredet. Dersom noen av temaene som er opplistet i § 21 vurderes å ikke være beslutningsrelevante, kan disse utelates fra utredningen. Da skal begrunnelsen for dette fremgå av planprogrammet. Vi ser at alle tema i listen ikke er omtalt eller vurdert i forslaget til planprogram. Vi ber om at temaene i forskriften § 21 inkluderes i planprogrammet, eller at det sannsynliggjøres at disse ikke er beslutningsrelevante for arealplanen. Vi anbefaler at det utarbeides en landskapsanalyse som vurderer nær- og fjernvirkninger og at det benyttes 3D-visualisering for å synliggjøre konsekvensene fra ulike vinkler/ståsted.	Vestvågøy kommune har hatt denne planprosessen til forhåndsuttalelse. Det var ikke der vist til bekymring i forhold til naboskap til industri. Oversikt over hvilke føringer som skal legges til grunn er oppdatert i tråd med punktet til fylkeskommunen. Punktene i § 21 i forskriften er nå gjennomgått i dette planprogrammet. I landskapsanalysen skal området bygges opp i en 3d-modell. Innspillet tas til følge.
--	---	--

	Problemer knyttet til flom, skred, og overvann vil sannsynligvis øke fremover på grunn av hyppigere og mer intens nedbør. Det er derfor viktig at det videre planarbeidet tar hensyn til fremtidige klimaendringer. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. I denne sammenhengen vil særlig stormflo og havnivåstigning, bølgepågang og overvannshåndtering/sikring av avrenning aktuelt. «Verneverdier» inngår blant de tema som skal tas med i konsekvensutredningen. Det som skal utredes under dette temaet er konsekvensene av flytting av det gamle posthuset inn på tunet til væreiergården. Dette er slik vi ser det en for snever vurdering av kulturminnetemaet. Planforslaget skal også tilrettelegge for riving av tradisjonell kystkulturbebyggelse (fiskebruk med sløyeskur) for å sette opp nybygg med en helt annen funksjon og trolig også en annen utforming. Fylkeskommunen ber om at konsekvenser av dette for områdets helhetlige kulturminneverdier utredes. Det samme gjelder konsekvensene av ny boligbebyggelse øst for væreiergården. Ønskede tiltak vil ha stor påvirkning på et verneverdig kulturmiljø, og et planforslag i tråd med dette vil kunne være i strid med vesentlige regionale kulturminneinteresser. En god konsekvensutredning vil kunne bidra til å belyse dette spørsmålet.	Dette er et av temaene som skal utredes. Områdets helhetlige kulturminne utredes. Når det gjelder de to nye boligene øst for væreiergården, så stadfester reguleringsplanen godkjent fradeling. Konsekvensene for væreiergården når det gjelder disse boligene tas ikke med i utredningen. Dette da det foreligger godkjenninger for etablering av disse boligtomtene. I disse vedtakene ligger det ikke inne forbehold om vurdering av konsekvensene disse boligene påfører væreiergården. Temaet skal utredes. Konklusjonen fra denne legges til grunn for det videre arbeid.
--	---	--

Planstatus og rammebetingelser

Lover

Plan- og bygningsloven, av 27. juni 2008

Regionale og nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Fylkesplanen for Nordland

Regional plan – Klimautfordringene i Nordland

Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025, Nordland.

Kommunale planer

Kommunedelplan for Ballstad, vedtatt 24.05.2016

Gjeldende kommuneplan

Under vises gjeldene kommunedelplan for området. Her er områdene som ligger innenfor forslag til planavgrensning avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (K3, industri og grønnstruktur).



Figur 3 Gjeldene kommunedelplan med forslag til planavgrensning

For området som er avsatt til grønnstruktur har det i ettertid blitt gitt dispensasjon for fradeling av en boligtomt. Her vil området reguleres til bolig. De arealene som er avsatt til industri ligger inne på kommunal grunn. Forslag til avgrensning følger eiendomsgrensene slik at allmenningen som er her omfattes av forslaget og foreslås regulert til offentlig trafikkområde. Denne planen planlegges erstattet med ny kommunedelplan som er under utarbeidelse.

Gjeldende reguleringsplaner

Innenfor forslag til planavgrensning finnes det ingen reguleringsplaner. I øst avgrense derimot planen av reguleringsplanen for «Hattvika Lodge» og i nord mot reguleringsplanen for «Ballstad Servicehavn».

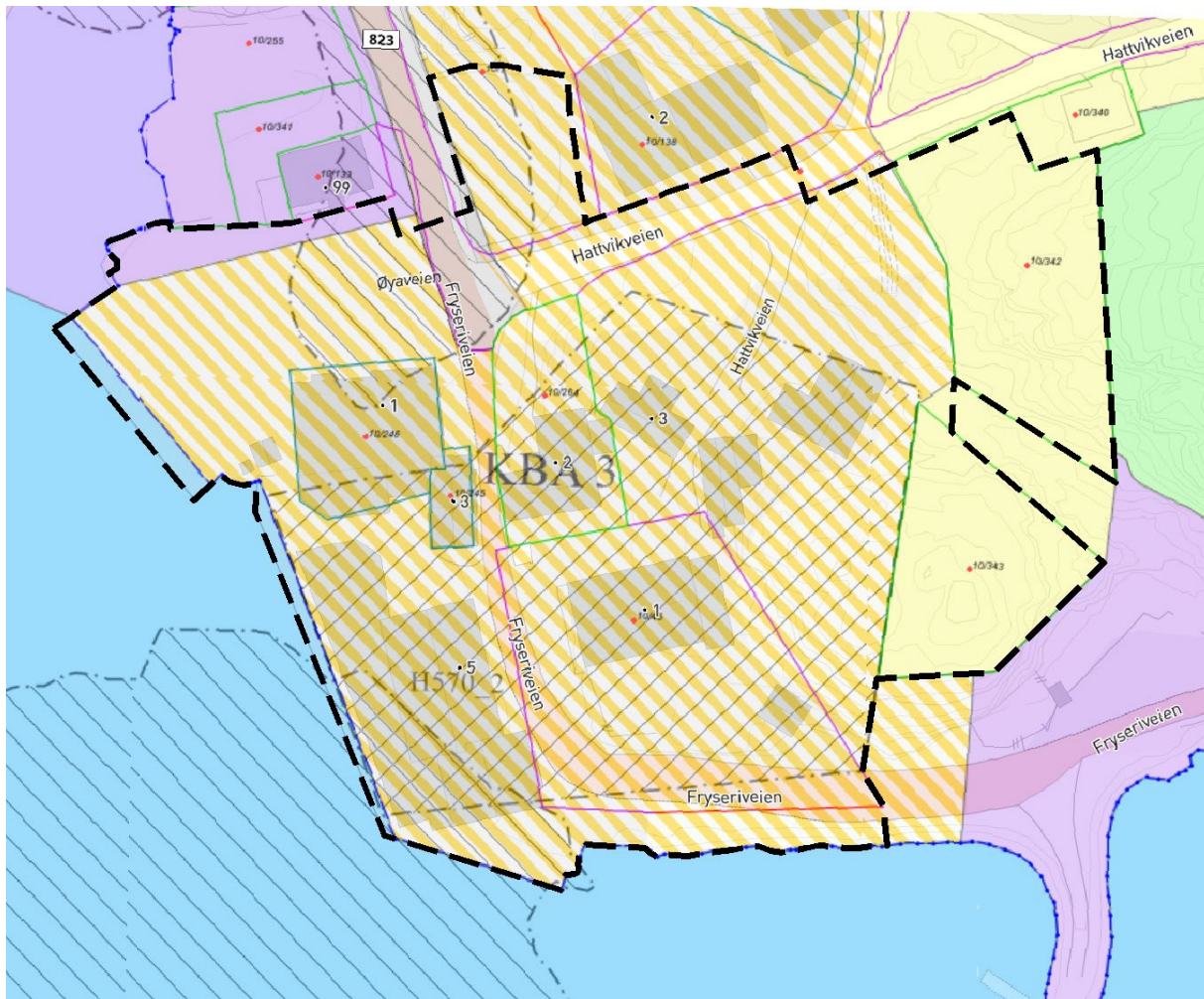
Planer under arbeid

Det pågår flere parallelle planprosesser i dette området.

- Ny kommunedelplan

Vestvågøy kommune jobber med ny arealdel som vil erstatte dagens kommunedelplan for området. Under vises forslaget der vi har lagt inn avgrensningen til dette planforslaget. Som det framkommer av endringsforslaget så er forslag til arealbruk sammenfattende med forslaget som denne

reguleringsplanen foreslår. Hensynssone kulturminner ligger inne i dette forslaget (skravert område), merket H570_2. De to andre skraverte arealene er støysoner. Trafikkstøy inn fra nord, mens det er industristøy som strekker seg inn i planområdet før sørvest. Begge sonene er gule støysoner.



Figur 4 Forslag til ny kommunedelplan

- Ny områderegulering

Vestvågøy kommune jobber med ny områderegulering for Ballstad havn. Denne følger avgrensningen til vårt forslag i sør og øst. Vi kan ikke se at tiltak i dette planforslaget vil være til hinder for «vår» planlegging.

- Ny reguleringsplan

Nord for planområdet er det også en detaljreguleringsplan under utarbeidelse. Dette er endring av reguleringsplanen for Ballstad Servicehavn. Dette planforslaget regulerer arealene til industriformål, som er i tråd med dagens bruk. Tiltak innenfor dette planforslaget vil påføre industristøy til den omkringliggende bebyggelse. Det finnes eksisterende boliger som ligger betydelig nærmere enn boenhetene innenfor «vårt» forslag. Dette innebærer at tiltak innen for servicehavna må ta hensyn til eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Som en del av utredningen i vår plan er støy et viktig tema. Denne vil vise hvilke støyutfordringer vårt forslag må ta hensyn til.

5. BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE

I en konsekvensutredning skal de ulike alternativene vurderes opp mot et 0-alternativ som en referanse.

0-Alternativ

Dette vil være dagens situasjon i området. Dette innebærer at arealbruken innenfor dette området vil bli styrt av overordnet planverktøy, dvs å ikke utvikle næringslokalene i området til også å inneholde boliger.

Ny reguleringsplan

Dette innebære å legge til rette for boligbygging på Fryseriveien 5. Flytting av det gamle posthuset opp til arealene rundt Væreiergården. Dette for å komplementere det historiske bygningsmiljøet som er der. Samtidig så frigis noe areal som innebærer at Fryseriveien kan utbedres noe. Det vil også legge muligheter for en bedre varelevering til dagens dagligvarebutikk som ligger i Fryseriveien 1. To fradelte boligtomter blir omfattet av en reguleringsplan. Det kan legges føringer for opparbeidelse av allmenningen som følge av denne reguleringsplanen.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet



Figur 5 Flyfoto

Planområdet omfatter «det sentrale Ballstad», dvs allmenningen, butikken, væreiergården og områdene rundt dette. Nord for området ligger industriområdet med båtslip. I vest og sør avgrenses området av havnebassenget i Ballstad havn. Øst for området ligger noen næringslokaler som er i sporadisk bruk. I nordøst ligger det boliger.

I utgangspunktet er det på eiendommen Fryseriveien 5 det planlegges for boliger. Dette innebærer at dagens bygningsmasse fjernes og erstattes med nybygg. Næring i første inklusive parkering og boliger i etasjene over. Planforslaget vil antageligvis også åpne for boliger over butikken i Fryseriveien 1, men dette er noe usikkert. Den videre prosess vil vise hva det vil bli lagt til rette for her.

Barn og unges oppvekstsvilkår

Dagens situasjon

Ballstad er en liten øy der barn og unge bruker store deler av arealene til ulike typer av lek. Også arealer innenfor dette området brukes. I så måte vil ikke en utvikling av dette området som boligområde innebære noen endringer, dette da det ikke skal bygges ned nye arealer. Som det framkommer av flyfotoet over er det et område som er opparbeidet som grøntområde. Dette området vil inngå i utearealene til de nye boligene. Det foreslås at det settes føringer for en noe mer opparbeidelse som lekeareal. Dette kan gjøre at området blir mer brukt dersom man får på plass noen aktivitetsapparater som kan benyttes av ulike aldersgrupper.

Tas med i utredningen

Byggeskikk og estetikk

Det vil bli satt krav om arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesøknad for nye bygg innfor planområdet. Dette temaet tas ikke med i konsekvensutredningen.

Friluftsliv

Planområdet omfatter kaifronten som er en viktig trase for allmennheten. I dag benyttes denne av innbyggerne i forbindelse med rekreasjonsturer i området. Det er viktig at denne åpenheten opprettholdes i planforslaget.

Friluftsliv vil være et tema som skal inngå i konsekvensutredningen.

Landskap

Væreiergården er en viktig bygning på Ballstad. Denne ligger slik til at de som kommer med båt har direkte innsyn til gården. Planforslaget legger opp til en høyere bebyggelse enn det som ligger der i dag. Hvordan ny bebyggelse påvirker innsyn til Væreiergården og utsyn fra denne skal visualiseres i utredningen.

Landskap tas med i utredningen

Trafikkforhold

- Veg

Dersom det gamle posthuset flyttes vil man kunne utbedre Fryseriveien noe i gjennomplanområdet.

Trafikkforhold vil være et tema som skal inngå i konsekvensutredningen.

Uterom og grønnsstruktur

Allmenningen er et viktig uterom på Ballstad. Kaifronten knyttes opp til denne og skal dermed sees i sammenheng i det videre arbeid. Dette punktet og barn og unges oppvekstsvilkår vil muligens bli slått sammen i forbindelse med konsekvensutredningen.

Dette temaet tas med i konsekvensutredningen.

Verneverdier



Over vises utsnitt fra Kulturminneplanen for Lofoten. Område 84 viser det området som er definert til å omfattes som Ballstadøy væreiergård. Det er bygningen som er vist med hvit sirkel til venstre i bilde som planlegges flyttet inn på tunet til væreiergården. Området er ikke fredet eller vernet men inngår i kulturminneplanen for Lofoten. Konsekvensene av at dette bygget flyttes vil inngå i utredningen.

Fiskebruk med sløyeskur, bygningsmassen nede til venstre i bildet foreslås revet, slik at ny bygningsmasse med boliger og næring kan etableres. Dette bygget inngår også i den tradisjonelle kystkulturbebyggelse som inngår i kulturminneplanen omhandler.

Dette temaet tas med i konsekvensutredningen.

Trafikkstøy/industriertøy

Den støyen som er den dominerende i dette området er støy fra nærliggende industri. Det vil utarbeides støyutredninger støynivået på nye boliger.

Dette temaet tas med i konsekvensutredningen.

Havnivåstigning

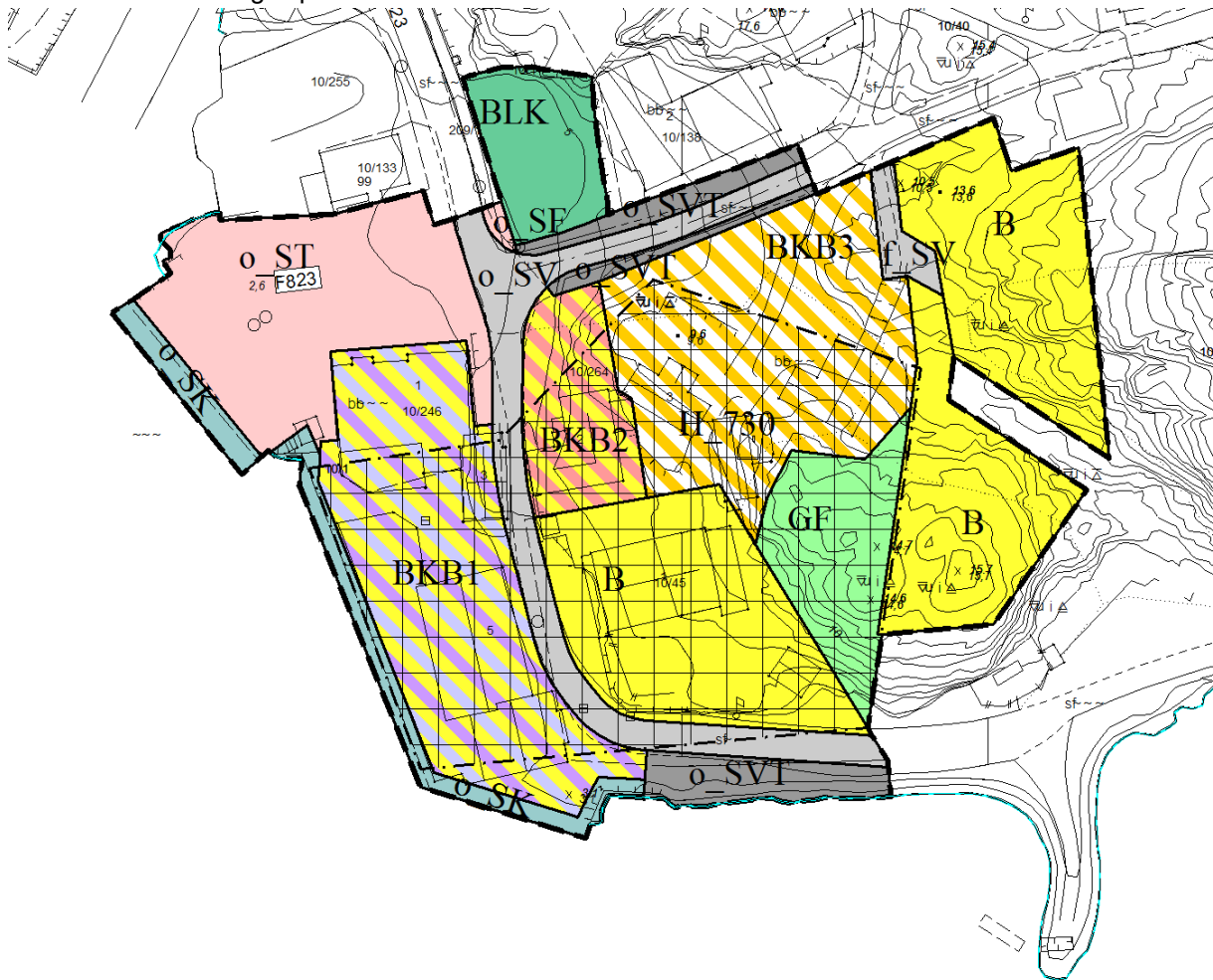
Området ligger slik til at en vurdering av havnivåstigning med bølgepåvirkning skal medtas i utredningen.

Universell utforming

Tilgjengelige uteområder innenfor planområdet og utenfor planområdet skal utredes. Tilgang til gang- og sykkelveinett utredes ikke. Det er opparbeidet et bredt fortau fram til planområdet. Utredningen skal også se på hvordan utbyggingen kan sikre fri ferdsel på kaia.

7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Under vises et forslag til plankart.



Som forslag til plankart viser foreslås allmenningen regulert til torg. Ny bebyggelse mellom Fryseriveien og sjø foreslås reguler til bolig forretning kontor. Eksisterende kontorlokaler øst for Fryseriveien foreslås regulert til bolig/tjenesteyting, alternativt bolig/kontor. Selve væreiergården foreslås regulert til bolig, det samme gjør de to fradelte boligtomtene øst i planen. De øvrige arealene nord for væreiergården foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Den videre planprosess vi vise hvilket formål som er ønskelig her (BKB3). Nord i området reguleres et grøntområde/lekeplass. Denne plassen planlegges brukt som lekeområde til de nye leilighetene innenfor planen. Sentralt i området ligger et restareal som foreslås regulert til friområde.

En med detaljert gjennomgang av planforslaget vil bli gjort i forbindelse med planbeskrivelse med konsekvensutredning, med endelig planforslag.

8. UTREDNINGSPROGRAM

Metode

Metodikken som skal brukes er en noe forenklet og tilpasset metode av Statens vegvesen, håndbok 140. Konsekvensutredningen skal så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne. Innhentning av ny kunnskap skal begrenses til de spørsmål som er relevante i forhold til behandlingen av denne planen.

I denne metoden er det tre begreper som står sentralt når det gjelder vurdering og analyse av ikke-prissatte konsekvenser; **verdi**, **omfang** og **konsekvens**:

- Med **verdi** menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med **omfang** menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.
- Med **konsekvens** menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre som en funksjon av verdi og omfang.

I dette tilfellet forholder vi oss kun til ikke-prissatte konsekvenser.

Som det framkommer over er denne metoden utviklet av Statens vegvesen. Denne metoden er best egnet når det er ulike alternativer som skal veies opp mot hverandre og opp mot dagens situasjon (0-alternativet). Dersom det er vedtatt at det skal bygges en ny veg summeres positive og negative konsekvenser av de ulike alternativene. Det vil da bli ulike konsekvenser ved de ulike alternativene. Det naturlige valget blir da det alternativet som kommer best ut av denne oppsummeringen.

I forbindelse med denne konsekvensutredningen er det kun et alternativt forslag som skal sees opp mot 0-alternativet. Dette er etablering av en bygningsmasse som inneholder leiligheter.

Hvert av de ulike temaene skal plottes inn i KU-vifta. Det vil bli gitt en begrunnelse for hvert temas plassering i denne.

Verdi Ingen verdi				
	Omfang	Liten	Middels	Stor
Stort positivt				Meget stor positiv konsekvens (++++)
				Stor positiv konsekvens (+++)
Middels positivt				Middels positiv konsekvens (++)
				Liten positiv konsekvens (+)
Lite positivt Intet omfang Lite negativt				Ubetydelig (0)
				Liten negativ konsekvens (-)
Middels negativt				Middels negativ konsekvens (- -)
				Stor negativ konsekvens (- - -)
Stort negativt				Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Utredningstema

I forbindelse med den videre planlegging skal følgende tema utredes:

- Konsekvenser for barns interesser
- Konsekvenser for friluftslivet
- Konsekvenser for landskapsbildet
- Trafikkforhold
- Universell utforming
- Uterom og grønnstruktur
- Kulturminner, kulturmiljø
- Trafikkstøy/industriøstøy
- Havnivåstigning, stormflo