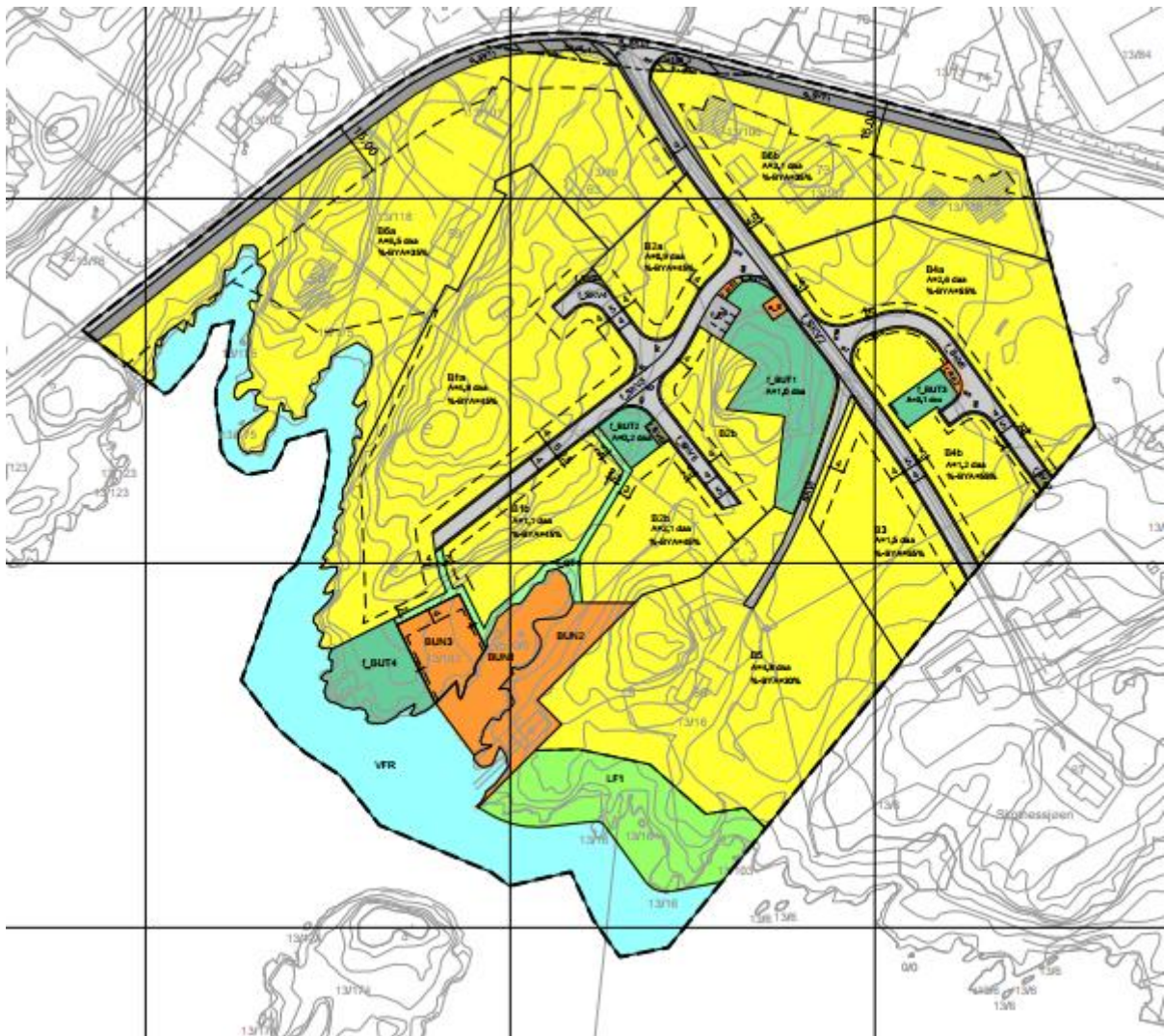


Villa Skotnessjyen



Reguleringsplan

Planbeskrivelse

Innhold

1 Sammen drag	4
2 Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen.....	8
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	8
2.3 Tidligere vedtak i saken	8
2.4 Utbyggingsavtaler.....	8
2.5 Krav om konsekvensutredning?	8
3 Planprosessen.....	9
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.	9
4 Planstatus og rammebetingelser.....	10
4.1 Overordnede planer	10
4.2 Gjeldende plan og tilgrensende planer	10
4.3 Tilgrensende planer	11
4.4 Temaplaner.....	11
5 Beskrivelse av planområdet. Eksisterende forhold	12
5.1 Beliggenhet.....	12
5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk.	12
5.3 Stedets karakter	14
5.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	18
5.5 Naturverdier.	19
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.	20
5.7 Landbruk.....	21
5.8 Trafikkforhold	22
5.9 Barns interesser.....	22
5.10 Sosial infrastruktur	22
5.11 Universell tilgjengelighet.....	23
5.12 Teknisk infrastruktur	23
5.13 Grunnforhold.....	25
5.14 Støyforhold	26
5.15 Luftforurensing.....	26
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	26
5.17 Næring.....	26
5.18 Analyser/ utredninger	26
6 Beskrivelse av planforslaget	27
6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål	27

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	31
6.3 Boligmiljø/bokvalitet	41
6.4 Tilknytning til infrastruktur.....	42
6.5 Trafikkløsning	42
6.6 Miljøoppfølging/renovasjon.....	43
6.7 Universell utforming.....	43
6.8 Kulturminner	43
6.9 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	43
6.10 Elektrisitet	45
6.11 Støy.....	46
6.12 Masseberegning	46
6.13 Trinnvis utbygging	46
7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget	47
7.1 Avløp og alternative løsninger.....	47
7.2 Kulturminner og arkeologi.....	48
7.3 Forhold til overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer.....	48
7.4 Trafikkanalyse.....	49
7.5 Miljø, landskaps- og naturverdier	58
7.6 Oppsummering av virkninger og konsekvenser	60
8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	61
8.1 Sjekkliste for identifisering av mulig uønskede hendelser	62
8.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser	63
8.3 Risikoreducerende tiltak.....	64
9 Konsekvensutredning.....	65
10 Innkomne innspill	65
10.1 Merknader.....	65
11 Vedlegg.....	78
Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 22.02.9.22	78
Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser datert 22.02.22	78
Vedlegg 3: Mulighetsstudie og illustrasjoner	78
Vedlegg 4: Varslingsbrev datert 11.06.21	78
Vedlegg 5: Offentlige høringsinstanser	78
Vedlegg 6: Innkommen merknader.....	78
Vedlegg 7: Rapport fra UIT	78
Vedlegg 8: Befolkningsrapport.....	78
Vedlegg 9: Sjekkliste regulering	78

1 Sammendrag

PLANDATA:

Navn på plan:	Villa Skotnessjyen
Plan-ID:	1860-202101
Sted:	Ballstad, Vestvågøy kommune
Koordinater:	
Tiltakshaver:	Eiendom Lofoten as
Plantype:	Detaljreguleringsplan etter plan og bygningsloven § 12-1. 12-8, 17,-4
Plankonsulent:	Lofotr Bygg & Anlegg As v/Reidar Samuelsen i samråd med Vestvågøy kommune. Arkitekt MG arkitekter
Varsel om planoppstart:	11.06.2021. Lofotposten og brev.
Vedtak om ettersyn:	
Sluttbehandling:	
Saksbehandler:	
Arkivsak ePhorte:	
Arkivsak 360:	

2 Bakgrunn

Eiendom Lofoten as har kjøpt eiendommen 13/103 i Vestvågøy.

Formålet med denne ervervlsen er utvikling av et nytt boligområde på Ballstad.

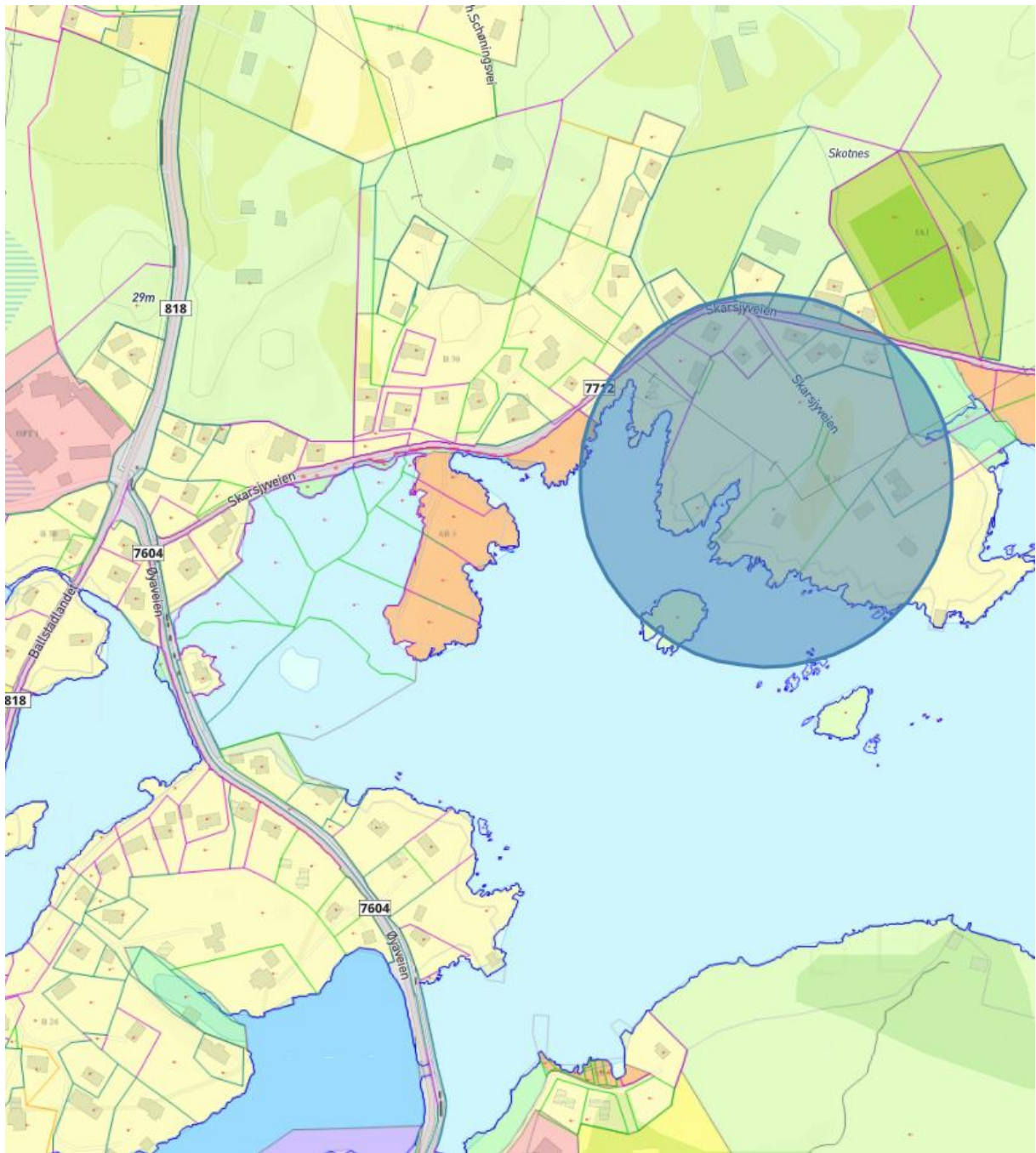
Området er i gjeldende arealdel av kommuneplanen regulert til boligformål. Planområdet omfatter deler av fylkesveien, privat vei og nærliggende sjøarealer.

Området ligger langs Skarsjyveien og sør for denne og har adresse Skarsjyveien 55. Området ligger ca. 650 m fra Ballstad skole.

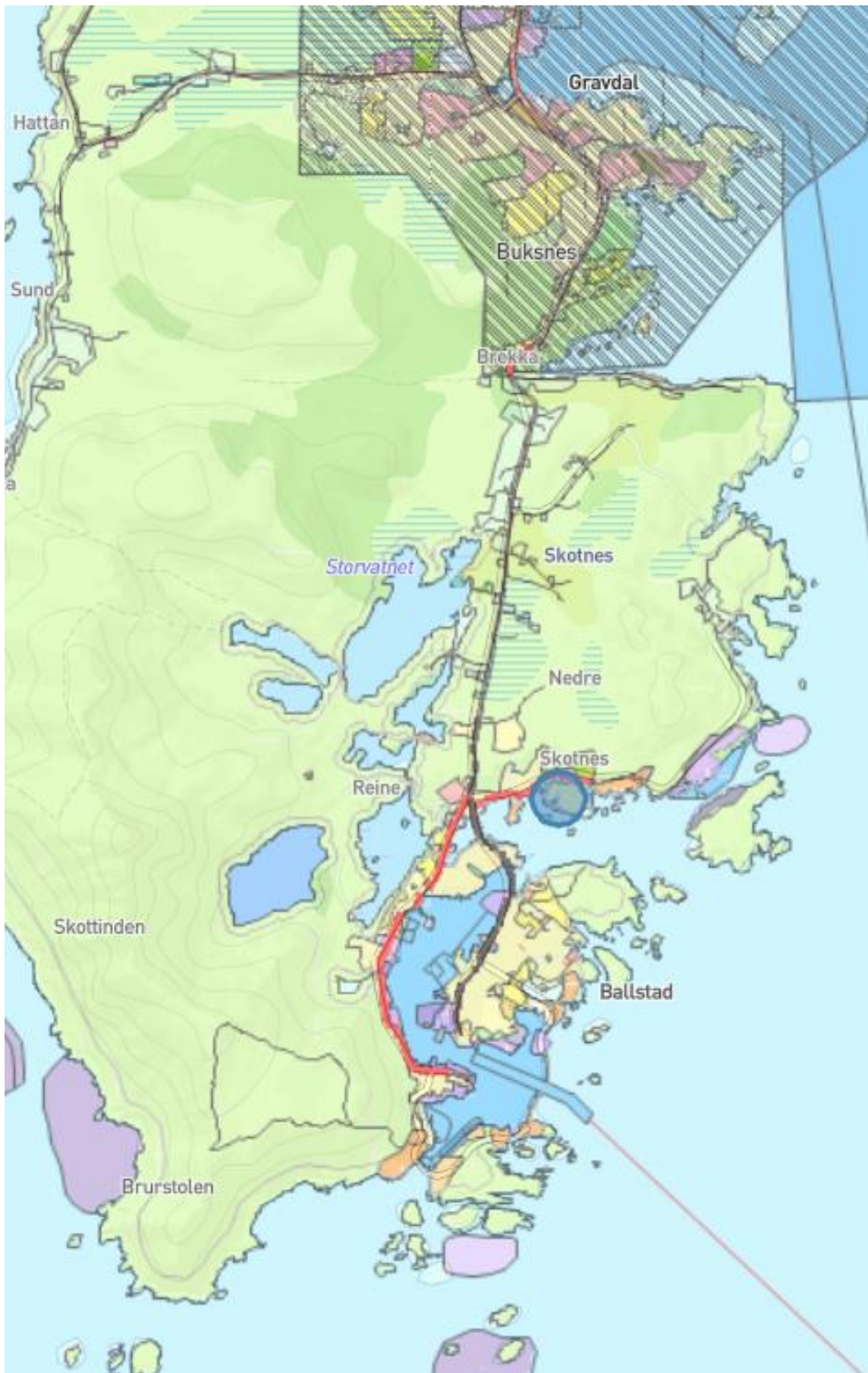
Planinitiativet har vært fremmet for Forvaltningsutvalget i sak FO-024/21 den 23.03.21. Oppstartsmøte ble gjennomført 07.04.21.



Planområde avgrenset av sort strek



Del av kommuneplan



Oversiktskart med planområdet

2.1 Hensikten med planen

Planen har til hensikt å tilrettelegge for boligutvikling i Ballstadorrådet, hvor utbygger ønsker å tilrettelegge for større tomter i forholdsvis nærhet til øvrig infrastruktur på Ballstad. Området har vært testet i markedet og interessen har vært stor.

I tillegg tar plan opp i seg noe av den allerede etablerte boligbebyggelse langs Skarsjyveien, samt tilrettelegger for adkomst for nye og eksisterende boliger.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Lofotr bygg & anlegg AS, fremmer på vegne av Eiendom Lofoten as forslag til detaljregulering av området. Eiendommene 13/103 eies av tiltakshaver, de resterende eiendommene har andre ulike eiere. Plankonsulent Lofotr bygg & anlegg as, arkitekt MG arkitekter.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Overordnet plan Kommuneplanens arealdel, planId 201810 Ikrafttredelse 20.05.2020.

2.4 Utbyggingsavtaler

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.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Oppstart av planarbeid ble varslet i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8, 17-4 ved brev datert 11.06.21 til berørte parter og regionale myndigheter, samt gjennom kunngjøring i Lofotposten. Kunngjøring i Lofotposten ble gjennomført 16.06.21

Frist for merknader var satt til 22. juli 2021.

Varslingsdokumentene og innkomne merknader er vist i vedlegg.

For øvrig er det avholdt oppstartsmøte med Vestvågøy kommune den 07.04.21

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

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4 varsles oppstart av privat reguleringsplan for Villa Skatnessøyen - plan ID 1000 202101 på Ballstad i Vestvågøy kommune.

Vestvågøy kommune har i sak FO-024/21 den 30.03.21 vedtatt anbefalt at det igangsettes detaljregulering for etablering av boligområde på eiendommen 13/103, 95, 102, 138, 137, 106, 99, 101, 118 og 96 i Skarsjøveien på Ballstad.

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

Tiltakshaver er Eiendom Lofoten as. Utførende plankonsulent er Lofotr bygg & anlegg as.



Planområdet er ca. 47 daa i sjø og på land og ligger i hovedsak på grn. 13/103

Fornålet med planutredningen er å tilrettelegge for boligutvikling og nødvendig infrastruktur. Det tiltales bygd eneboliger og tomannsboliger i området.

Eventuelle merknader eller opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Lofotr bygg & anlegg as ved Reidar@lofotr.no innen **22. juli 2021**. Her vil en også kunne få nærmere opplysninger. Varslet vil bli lagt ut på kommunens nettsider www.vestvagoy.kommune.no

4 Planstatus og rammebetingelser

Planområdet ligger innenfor område B31, og er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel. Området ligger i hovedsak sør for Fv. 7712 Skarsjyveien. I planområdet er også deler av fylkesveien innlemmet. Dette for å kunne ivareta adkomst og øvrig infrastruktur

4.1 Overordnede planer

- Fylkesplan for Nordland, da særlig kap. 8 Arealpolitikk i Nordland
- Kommuneplanens arealdel, plan av 2020

4.2 Gjeldende plan og tilgrensende planer

Det aktuelle planområdet ligger på gnr./bnr. 13/6, 13/6, 96, 13/118, 13/101, 13/99, 13/106, 13/137, 13/138, 13/103, 13/162 og 13/16. Områdene er i sin helhet regulert til boligformål.



Kommuneplanens arealdel av 2020

4.3 Tilgrensende planer

Området har ingen tilgrensende planer

Planområdet er på ca. 48 daa, inkl områder i sjø.

4.4 Temaplaner

Det foreligger ingen særskilte temaplaner for området.

5 Beskrivelse av planområdet. Eksisterende forhold

I det følgende vil planområdet i all hovedsak bli beskrevet for den eiendommen Eiendom Lofoten as besitter. Eiendommer som i dag er bebygd eller som ikke er innenfor det området ny bebyggelse planlegges blir kun beskrevet hvor dette er hensiktsmessig.

5.1 Beliggenhet

Ballstad er et av Lofotens største fiskevær med ca. 1200 innbyggere, fordelt på flere mindre områder. Hovedaktiviteten, i tillegg til fiskeindustri er Ballstad slip, og diverse verksteder og aktiviteter relatert til fiskeriflåten. Videre har Ballstad de siste årene hatt en god og positiv utvikling innenfor reiseliv og turistrelaterte næringsaktiviteter. Dette har da skapt flere flott spisesteder av høy standard og kvalitet. Ballstad ligger ca. 1 mil fra kommunesenteret Leknes med sine utdanningsinstitusjoner, idrettshaller, svømmehaller, kjøpesenter, kafeer mv. Videre er det ca. 15 kilometer til Leknes Lufthavn med flere daglige avganger. Mellom Ballstad og Leknes ligger Lofoten sykehus på Gravdal.

Villa Skotnessjyen ligger på vestsiden av odden Skotnessjøen ca. 650-700 m fra Fylkesvei 7604 og Ballstad skole. Området ligger langs Skarsjyveien og adkomst til 13/103 er fra en stikkvei til denne. Området ligger ca. 2 km fra Allmenningen på Ballstad, med matbutikk, Ballstad slip, overnattingssteder og restauranter.

Villa Skotnessjyen er sørvestvent og har god utsikt mot så vel Øya som landet på Ballstad.

5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk.

Området er i regulert til boligformål og heter B31 i kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter flere eiendommer, men ny bebyggelse planlegges i hovedsak på 13/103, men det vurderes også noe aktivitet på 13/16. I forbindelse med kjøp av eiendommen er det gjort en del grensejusteringer og tilpasninger til 13/16.



NIBIO kart gnr./bnr. 13/103

Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Beby vann
2	3,2		0,0	0,0	0,0	15,0
2	3,2		0,0	0,0	0,0	15,0

NIBIO forklaring gnr./bnr. 13/103



NIBIO kart gnr./bnr. 13/16

Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	II k
4	1,5	0,0	0,0	0,0	3,7	1,2	
4	1,5	0,0	0,0	0,0	3,7	1,2	

NIBIO forklaring gnr./bnr. 13/16

Ny bebyggelse planlegges i hovedsak på 103. Det er mulig eier av 16 ønsker å fradele et par tomter, men dette er foreløpig ikke tatt stilling til. Til sammen utgjør 13/16 og 103 den nye bebyggelsen i Villa Skotnessjyen.

Som det kommer frem i NIBIO kartet har området 16 og 103 i mindre grad fulldyrket jord, kun 4,7 daa. Det resterende er i all hovedsak definert som annet markslag. Området består da i hovedsak av lyng og gress med noe grantre og annen buskvegetasjon. I store deler av området antas matjordlagt å være meget tynt, og man finner fjell i dagen på flere lokalisasjoner.

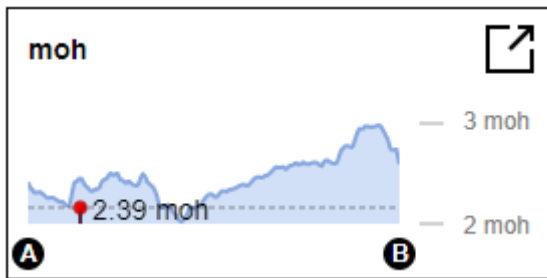
Området landbruksmessige kvaliteter, må kunne sies å være minimal. Det antas ikke at området har betydning for stedlig landbruk.

5.3 Stedets karakter

Eiendommen 13/103 og 16, i dette benevnt som området, har i østre nord/sørakse et forholdsvis flatt terreng, mens i den vestre nord/søraksen er betydelig mer kupert. I aksene vest/øst er det et høydedrag mot vest som i all hovedsak faller mot øst og sør. Terrenget er småkupert og har en forholdsvis bratt og utilgjengelig skrent mot vest. Denne delen består i hovedsak av lyngbevokst berg med noe kratt- og granskog. Området mellom dette og det fulldyrket arealet er småkupert med forholdsvis bløte partier. Også nordre del av området er småkupert. Utenfor området ligger en holme som ikke er analysert. Plangrensen i sjø vil bli justert ved utarbeidelse av plan. Utenfor områdets sørvestre del er det, som vi ser på bildet, faller terrenget bratt ned mot havet, hvor det er en smal stripe fjære. Havet utenfor har en dybde som muliggjør oppankring av mindre båter. Lengre sørøst er området grunnere og er tørt på fjæra sjø. Vika i området er tørr det meste av tiden, men med vannspeil ved flo. På eiendommen 13/16 er det i dag et eldre SEFRAK registrert bygg, men hvor det er gitte tillatelser til endringer. Det er også et SEFRAK registrert uthus på eiendommen. I tillegg står der et naust av nyere dato. Grunneier har ikke konkrete planer for tiltak på eiendommen, men ser muligheter for å kunne fradele for fremtidig å kunne overføre til sine arvinger.



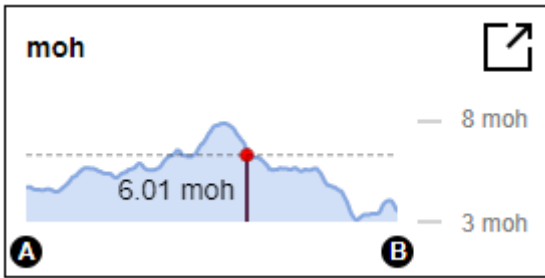
Østre nord/sørlige akse. Bilde fra Kommunekart.



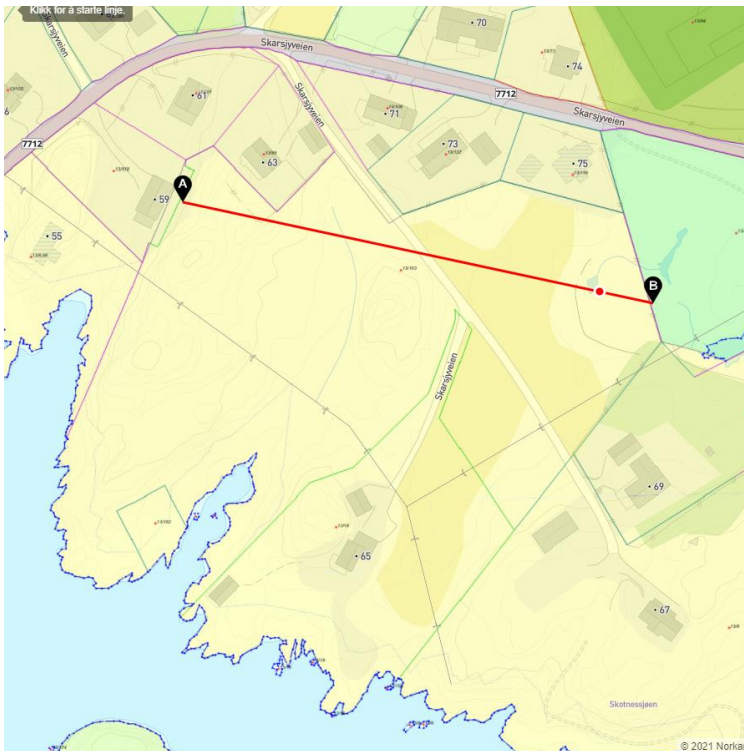
Høydeprofiler i østre nord/sørlige akse.. Bilde fra Kommunekart.



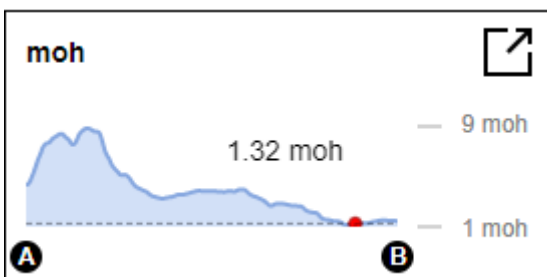
Vestre nord/sørlige akse. Bilde fra Kommunekart.



Høydeprofiler i vestre nord/sørlige akse. Bilde fra Kommunekart.



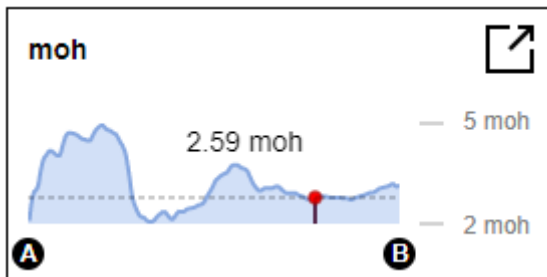
Nordre vest/østlige akse. Bilde fra Kommunekart.



Høydeprofiler i nordre vest/østlige akse. Bilde fra Kommunekart.



Søndre vest/østlige akse. Bilde fra Kommunekart.



Høydeprofiler i søndre vest/østlige akse. Bilde fra Kommunekart.

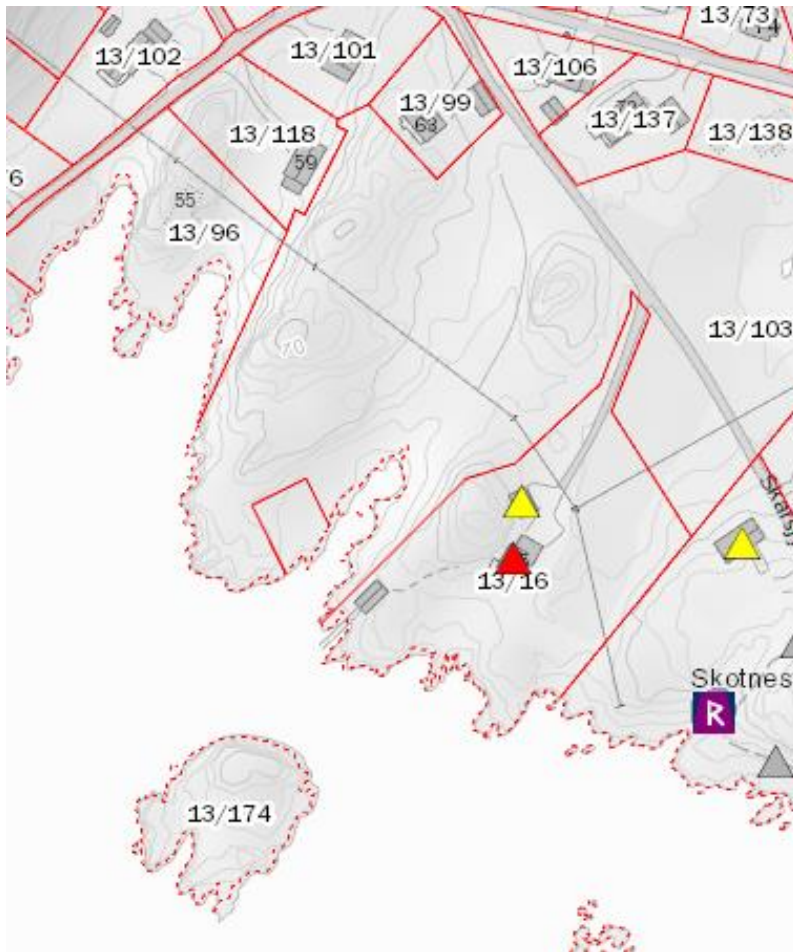


Reguleringsområdet merket med grå strek. Bilde fra Kommunekart

Ut fra bildet kan vi konkludere med at området i øst, tidligere har vært brukt til landbruksaktivitet, mens det i de senere år ikke har vært høstet. Området mot vest er mer småkupert og det hele avsluttes med en rygg som faller forholdsvis bratt ned mot tomtegrensen i vest. Området i sjø varierer fra støvelhav til mulig båtplasser.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø.

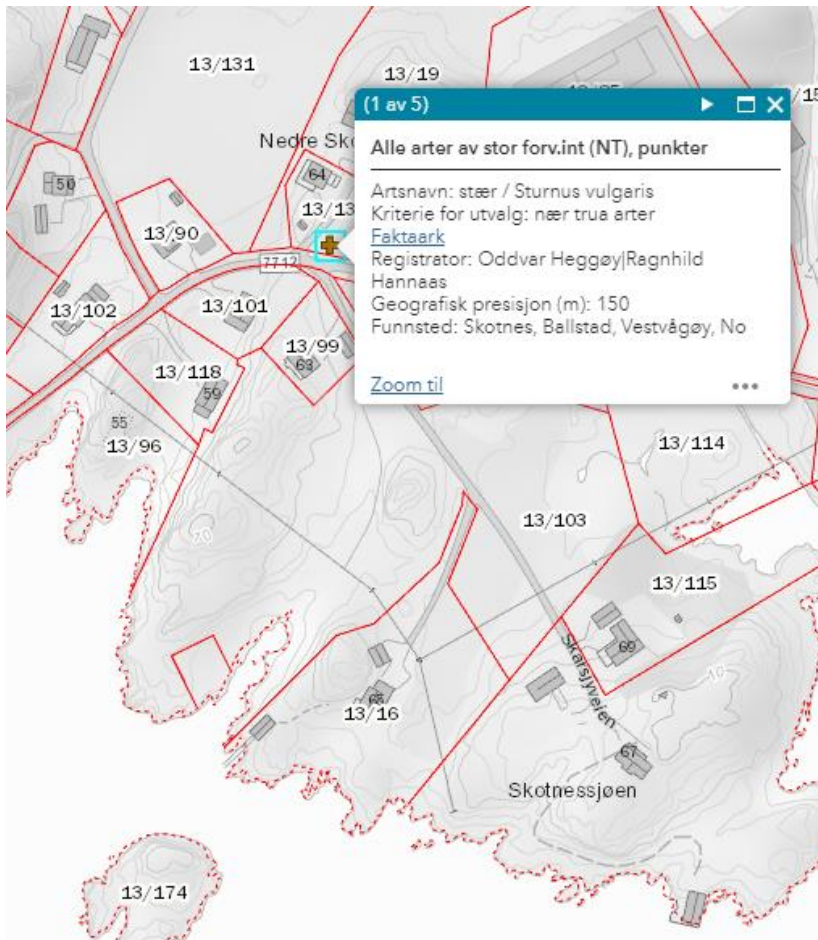
Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Gul og rød trekant viser SEFRAC byggene



Kulturminner og Sefrak. Kilde: Nordlandsatlas

5.5 Naturverdier.

Utbyggingsområdet består i hovedsak av udyrkbart terreng, med stein og fjell. Det er registret ca. 5 daa fulldyrket mark i området. Det er heller ingen direkte observasjoner av arter som er truede, med unntatt av en observasjon av stær i området Skotnes. Området er et typisk kystlandskap som er svært vanlig i denne delen av regionen.



Naturverdier. Kilde: Nordlandsatlas

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.

Innenfor planområdet er det et mindre område som i Nordlandsatlas er registrert som et Kartlagt friluftsområde. Ifølge oppsittere, og naboer kan det virke som at denne registreringen ikke er i samsvar med opplevelsen og erfaringen med området. Vi har mottatt følgende merknad til planarbeidet.

Til Lofotr Bygg Bygg og Anlegg AS v/ Reidar Samuelsen

Vi viser til melding av oppstart planarbeid for reguleringsplan Villa Skottnessjøen.

Som grunneiere av gnr. 13, bnr. 6 har vi følgende merknad:

Av dokumenter til behandling i Forvaltningsutvalget 23.03.21, fremgår det at «Deler av fjæra er registrert som viktig nærturområde».

Dette ser ut til å være kommet inn i forbindelse med kartleggingsarbeid av viktige friluftslivsområder foretatt av Vestvågøy kommune i 2014.

Vi har foretatt undersøkelser, og ut fra det som framkommer av dette, er det grunn til å fastslå at denne registrering må bero på en feil eller grov misforståelse.

Dette er ikke et område som, etter det vi erfarer, skal være registrert som viktig naturområde.

Det vil bli sendt nærmere orientering om dette til Miljøavdelingen i Vestvågøy kommune, med anmodning om at dette endres/slettes.

Vi mener denne registrering derfor ikke bør tas inn som spesielt hensyn i det videre planarbeid for Villa Skottnessjøen.

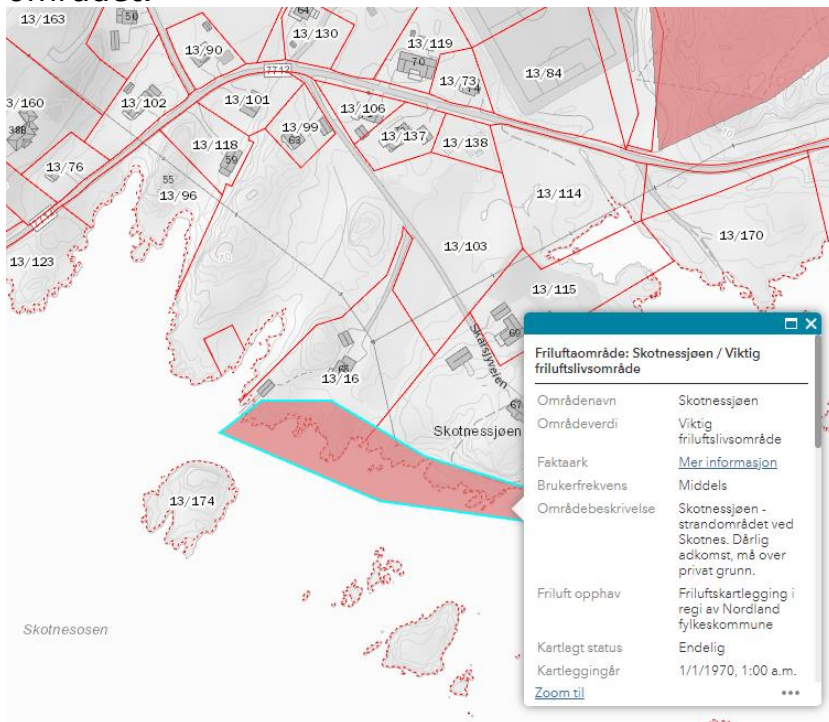
Det nevnes at tilgang til strandlinjen har det aldri vært lagt noe hinder for.

Med vennlig hilsen Brynhild Leine og Torbjørn H. Pedersen

Innkommen merknad til planarbeidet, mottatt 21.07.21

Området er, som oppsittere påpeker, ikke normalt i bruk som friluftsområde. Område ligger videre kun delvis innenfor planområdet. Det

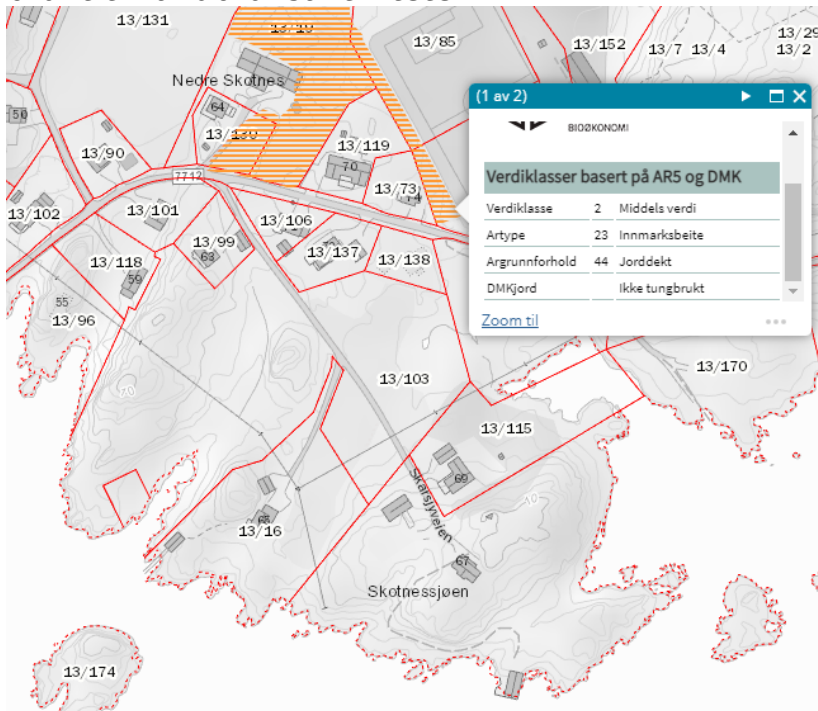
vil med bakgrunn i dette ikke foretatt spesielle reguleringsiltak for dette området.



Kartlagt friluftsområder. Kilde: Nordlandsatlas

5.7 Landbruk

Området er ikke registrert å ha særskilt landbruksmessig verdi. Som det fremgår av Nordlandsatlas, ser ikke området medtatt i kartlegging av landbruksområder av betydning. Området er i dag ikke brukt til landbruksaktiviteter.



Verdiklasse basert på ARK og DMK. Kilde: Nordlandsatlas

5.8 Trafikkforhold

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%.

Ca. 380 meter av veien er direkte berørt av reguleringen, da dette inngår innenfor plangrensen. Skarsjyveien er en forholdsvis smal fylkesvei på ca. 4 meter med enkelte møteplasser langs veien. Ballstad stadion ligger ca. 700 meter inn i veien og genererer til tider en del trafikk.



Bilder som viser veibredde og møteplasser. Kilde Innspill fra Nordland fylkeskommune

I kommuneplanenes arealdel heter det under pkt. 4.4 Gang- og sykkelvei.

For fremtidige gang- og sykkelveier, turtraséer og gangveisystemer vil plassering og utstrekning bli fastlagt gjennom reguleringsplan. Fortau kan etableres uten reguleringsplan der forholdene ligger til rette for det. Følgende fremtidige gang- og sykkelveger er lagt inn i kartet som samferdselslinje: - Ballstad skole – Ballstadlandet - Ballstad skole – Ballstad kunstgressbane.

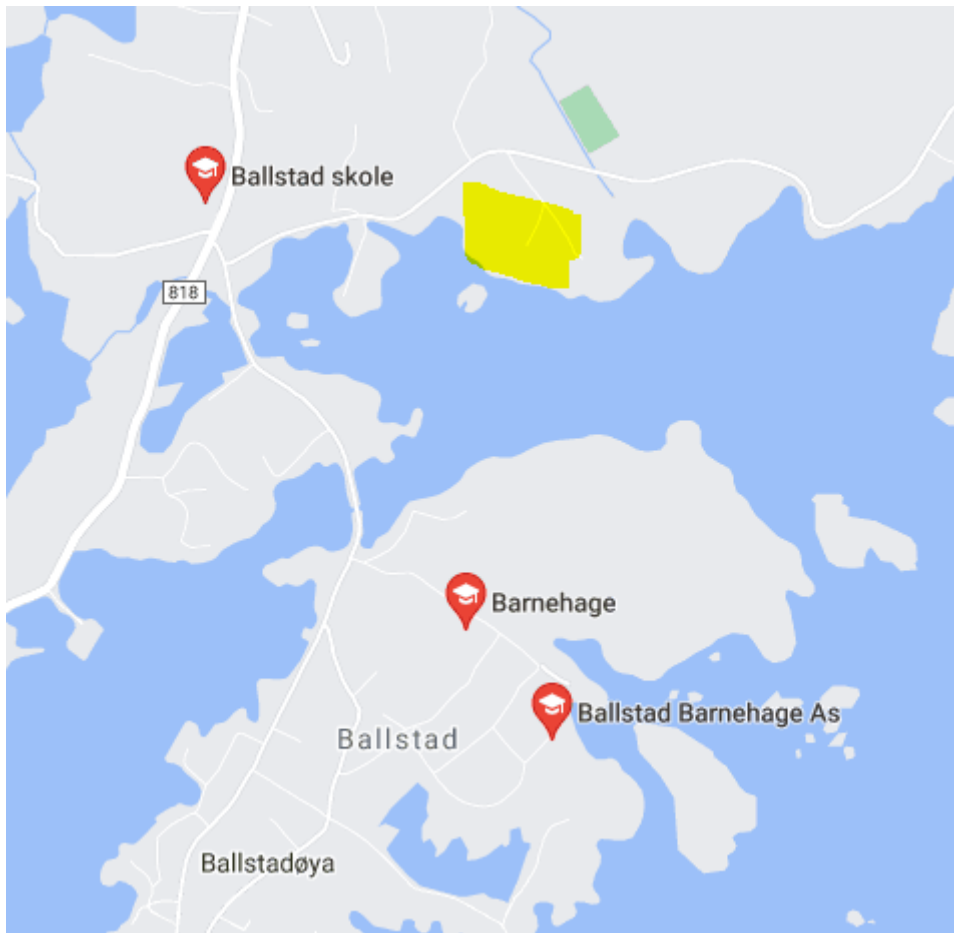
5.9 Barns interesser

Vestvågøy kommune har ikke gjennomført noen spesiell barnetråkkregistrering. Ut fra kart og flyfoto går det heller ikke frem at det i utbyggingsområde er spesielle benyttet til slike aktiviteter. Området her ingen klare stisystemer eller andre merker som viser at området, er eller har, i større sammenheng vært benyttet til rekreasjon.

5.10 Sosial infrastruktur

Villa Skotnessjyen ligger ca. 650 m fra Ballstad barne- og ungdomsskole, og ca. 50-100 m fra Ballstad stadion. Fra området ved skolen går også rutebuss mot Leknes og videre korrespondanse.

I området er det barnehager innenfor en radius av ca. 2 km. I tillegg er det flere kommunale og private barnehager i akse mot Leknes. Kapasiteten på disse er ikke kartlagt, men bør være tilfredsstillende, da barnehagedekningen i kommunen ansees å være god.



Barnehage og skole. Kilde Gule Sider

5.11 Universell tilgjengelighet

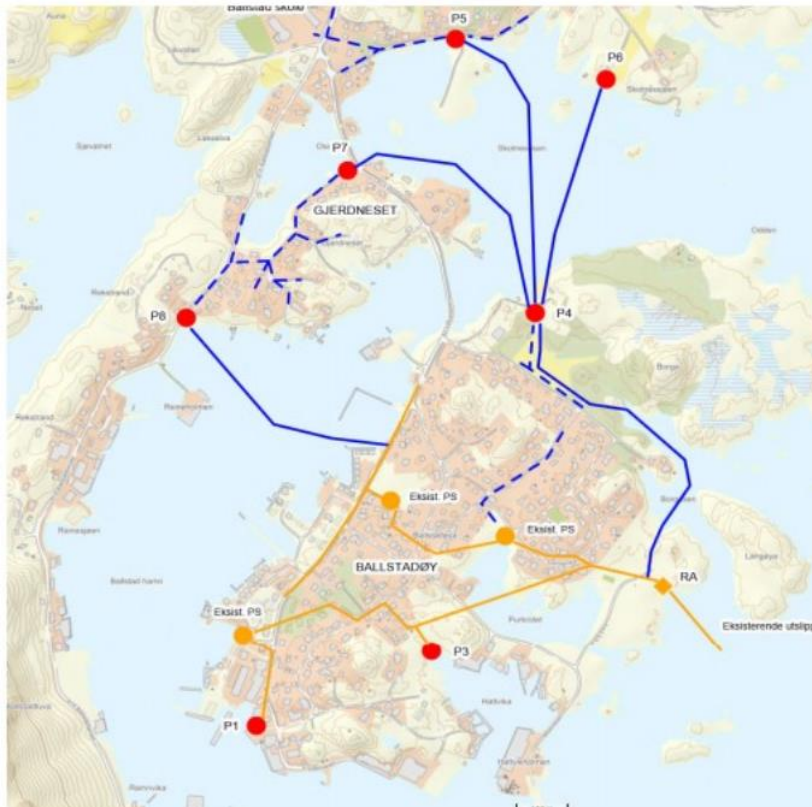
Området er lokalisert langs Fv. 7712 og har lett tilgjengelighet via denne.

5.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet har kun delvis kommunal infrastruktur, hvor vann hentes fra kum nord for fylkesveien. Avløp må løses på stede, enten via slamavskiller eller renseanlegg. Begge med utslipp til sjø. I kommunens Avløpsplan er det skissert inn en kommunal pumpestasjon, P6, i området. Ved etablering av denne antas krav om påkobling.

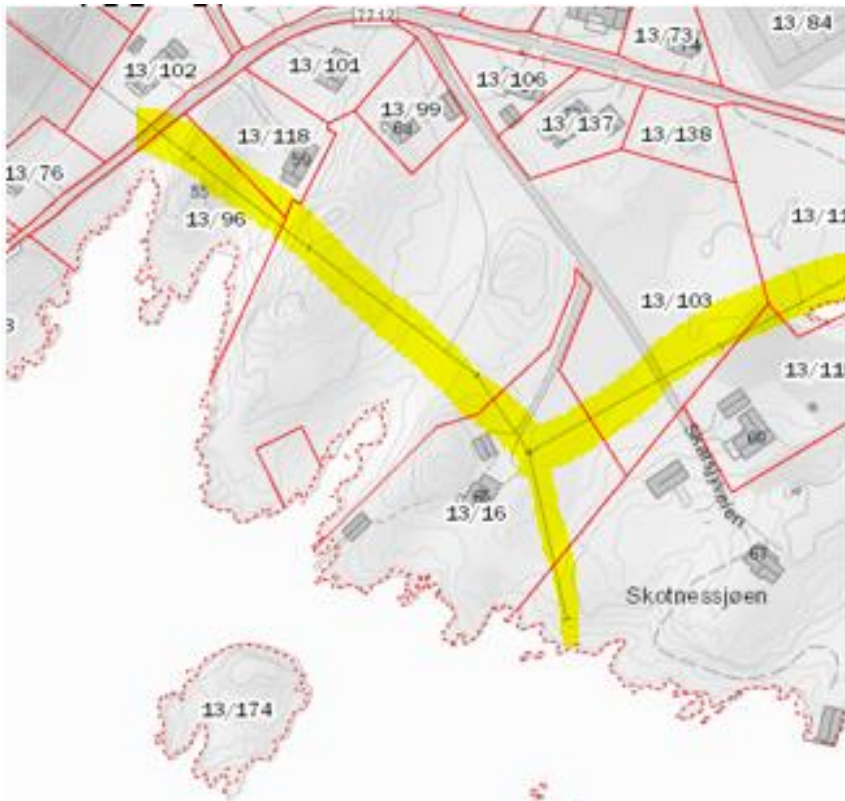


Dagens vanninfrastruktur. Kilde: Vestvågøy kommune



Utsnitt av kommunal plan. Kilde: Saksutredning planinitiativ

Gjennom området går også en høyspentlinje som, i forbindelse med utbygging, må ivaretas.



Høyspentlinje. Kilde: Nordlandsatlas

5.13 Grunnforhold

Det er ikke avdekket områder med utfordrende grunnforhold. Området består av lyng og krattbevokst berg, bløtere partier som antas å ha forholdsvis tynt jordsmonn, samt noe mark som oppgis å være fulldyrka. Innenfor området er det en del granskog og annen trær og buskvegetasjon.



Reguleringsområde sett fra Ballstad Stadion, merket med gult. Kilde Google Earth



Reguleringsområde sett fra Skarsjyveien, merket med gult. Kilde Google Earth



Reguleringsområde sett fra Øyaveien, merket med gult. Kilde Google Earth

5.14 Støyforhold

Støyforholdene for området er ikke særskilt utredet, men all den tid utbyggingsområdet er lokalisert langs Skarsjyveien med en beskjeden ÅDT antas det å kunne være minimalt med trafikkstøy. Det vil muligens være noe støy ved idrettsarrangementer på Ballstad stadion, da spesielt i de områdene som er lengst mot nord.

5.15 Luftforurensing

Det antas ikke at området er utsatt for spesielle luftforurensninger. Det oppgis imidlertid at det tid om annen kan være en del lukt fra grisproduksjon på nærmeste gårdsbruk oppe på Gerhard Schønnings vei. Videre er området rett nord for planområdet benyttet til tørking av fiskerelaterte produkter. Også dette kan medføre luktforurensing i produksjonssesongen.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Temaet er omhandlet i overordnet plan

5.17 Næring

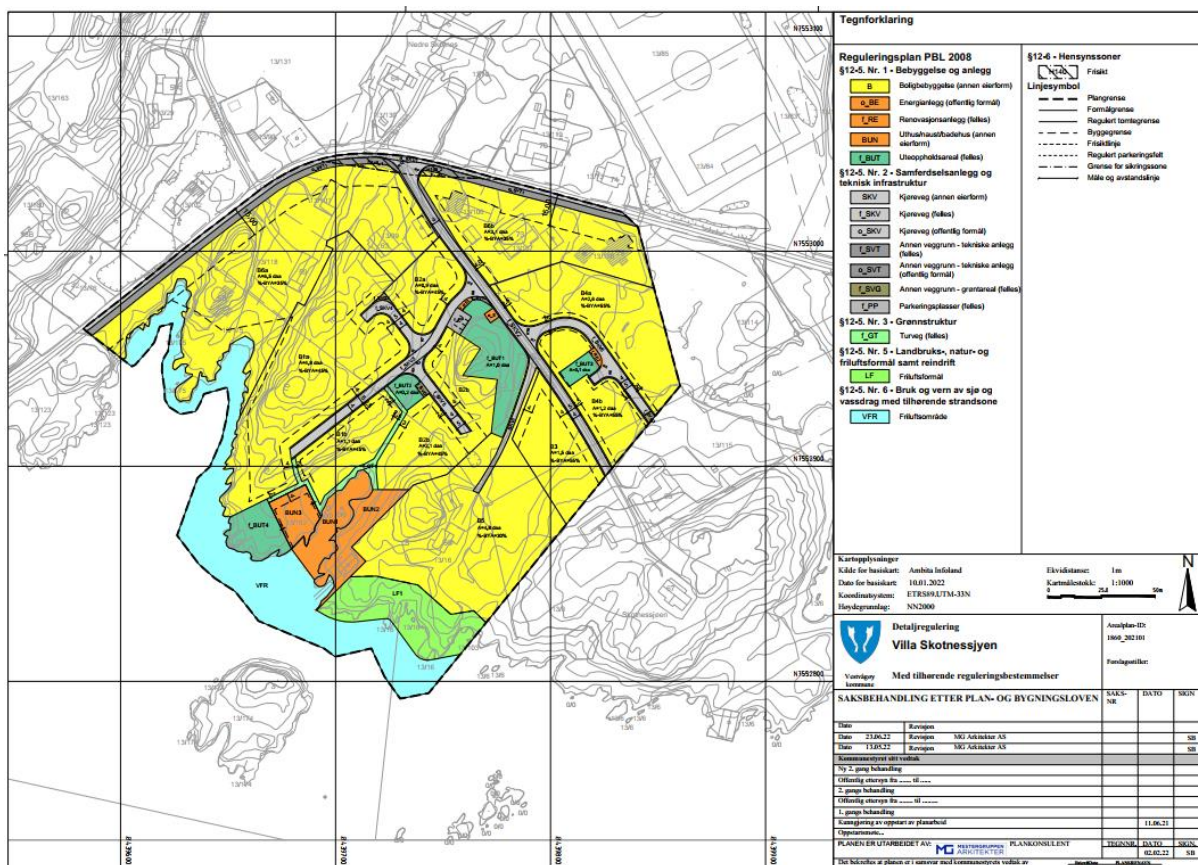
Innenfor reguleringsområdet er det ikke registrert noen type næringsaktivitet. I nærområdet finner vi blant annet Villa Ballstad, som i Booking.com er oppgitt til å være et gjestgiveri. I tillegg er det i området mot fotballbanen et område som benyttes til tørking av fisk og fiskeprodukter.

5.18 Analyser/ utredninger

Planbeskrivelsen vi inneholde analyse av konsekvenser ved tiltaket 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 02.02.2022 i målestokk 1:1000 med bestemmelser følger som vedlegg.



Plankart

6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planområdet skal brukes til følgende formål:

Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bolig B1, 2, 3, 4, nytt felt
 - b. Boliger B5, gårdstun
 - c. Boliger B6 eksisterende
 - d. Energianlegg (o_BE)
 - e. Renovasjonsanlegg (f_RE1-2)
 - f. Naustområde (BUN1, 2) land og sjø
 - g. Naustområde (BUN3) land
 - h. Uteoppholdsareal (f_BUT1-4) Felles

- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Kjørevei (o_SKV1) Offentlig
 - b. Kjørevei (f_SKV2-6) Felles
 - c. Kjørevei (SKV7) Privat
 - d. Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1)
 - e. Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_SVT2-4)
 - f. Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_SVG1-3)
 - g. Felles parkering (f_PP)

- 3. Grønnstruktur (f_GT) Felles (pbl § 12-5, nr. 3)
 - a. Turveg

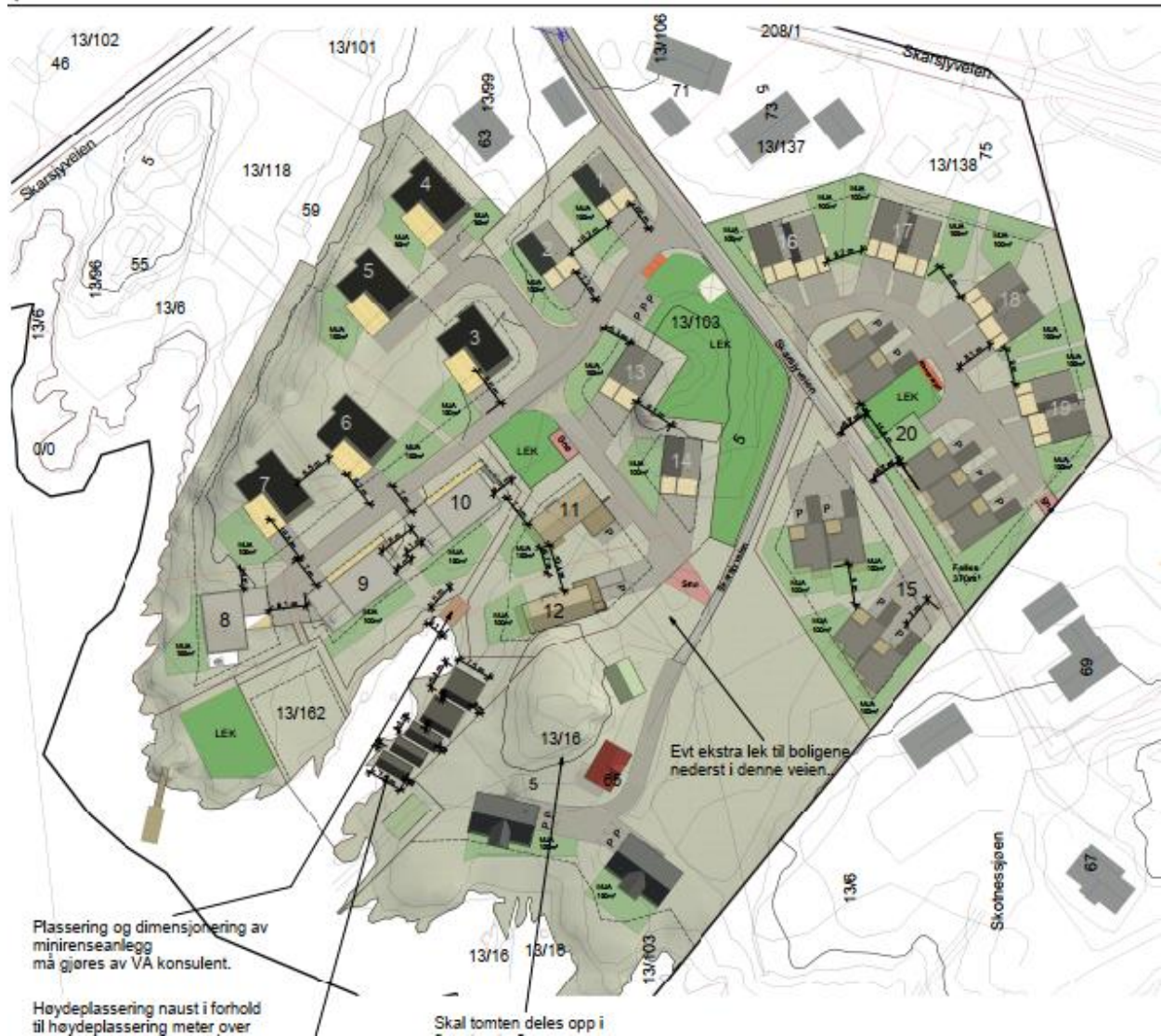
- 4. Landbruk –, natur- og friluftsmål (LF1) (pbl § 12-5, nr 5)
 - a. Friluftsområde land

- 5. Landbruk –, natur- og friluftsmål (VFR) (pbl § 12-5, nr 6)
 - a. Friluftsområde sjø

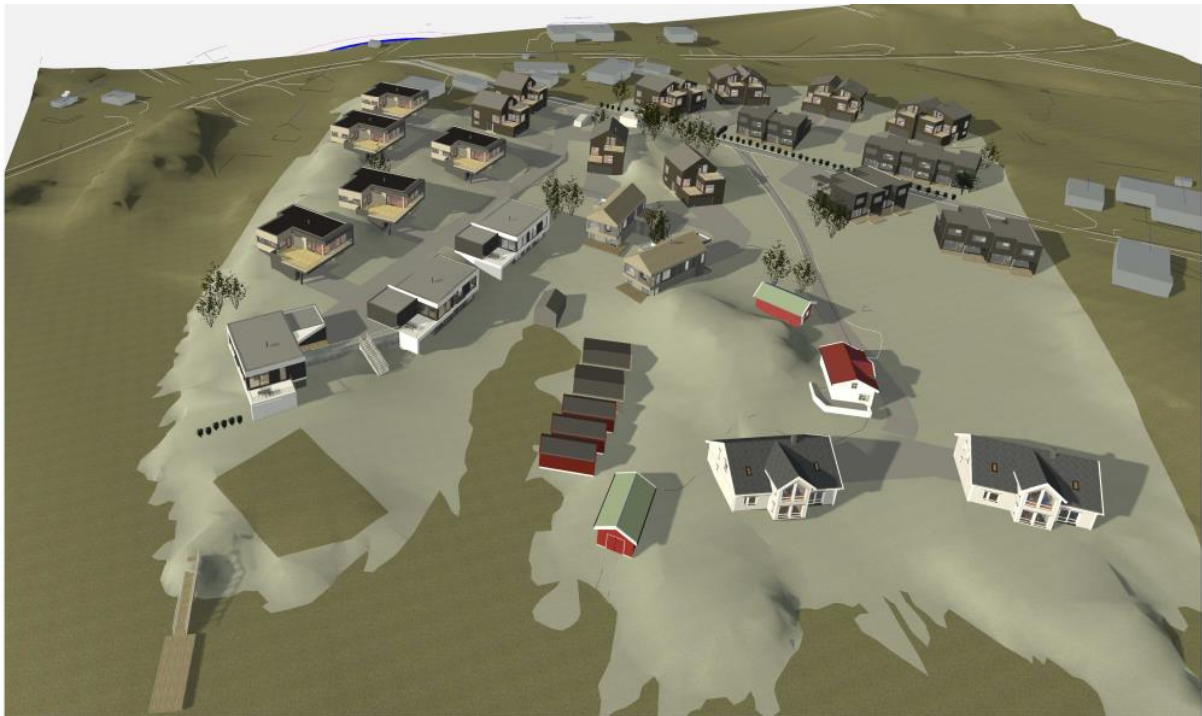
- 6. Hensynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg

Totalt planareal ca. 48 daa inkludert områder i sjø

Illustrasjon av området etter utbygging



Illustrasjon av mulige tiltak plan, alle tiltak samsvarer ikke med plan og bestemmelser.



Illustrasjon av mulige tiltak 3D Oversikt



Illustrasjon av mulige tiltak 3D B1 og 2, samt naust



Illustrasjon av mulige tiltak 3D B3 og 4

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Fellesbestemmelser

Utbyggingsavtale

1. Det skal utarbeides utbyggingsavtale som ivaretar offentlig infrastruktur som:
 - a. Vurdering om kommunal forkjøpsrett av inntil 10 % av tomtene
 - b. Ny vannforsyning til området, inkludert slukkevann
 - c. Vurdering av kommunal overtakelse av fellesadkomster
 - d. Vurdering av kommunalt avløpsanlegg for området

Utfyllende kommentarer

For å imøtekomme Forvaltningsutvalgets vedtak med hensyn til å vurdere kommunal forkjøpsrett på inntil 10 % av boligene. Videre vil det måtte inngås utbyggingsavtale om en fremtidig etablering av kommunal pumpestasjon for området i tråd med overordnet plan. Om fellesadkomsten skal gjøres offentlig avhenger om avsatt areal er tilstrekkelig til å tilfredsstille kommunal norm. En kan se for seg kun enkelte adkomster gjøres offentlig, dersom det ligger til rette for det.

Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved søknad om byggetillatelse, ramme eller ett-trinns søknad skal det legges ved tegninger av plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk der bygningens plassering og terrenginngrep for den enkelte enhet vises.
2. Ved søknad om byggetillatelse for bygninger i B3, 4 og 5, skal situasjonsplanen vise alle søknadspliktige tiltak innenfor området.
3. Ved utbygging i naustområdet, BUN2, skal situasjonsplanen vise plassering av alle naust.

Utfyllende kommentarer

For å sørge for forutsigbarhet er det viktig at ved utbygging av områdene B.3 til 5 illustreres hvilken utbygging som tenkes gjennomført når.

Likeledes er det viktig at det ved etablering i naustområdene BUN2 og 3 blir vist i situasjonsplan hvordan området skal bygges ut.

Rekkefølge

1. 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.
2. 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, handtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannsløkking.
3. For det gis brukstillatelse skal vei, vann og avløp være ferdigstilt og drift satt for hvert enkelt delområde. Veiene kan ha gruset toppdekket.
4. Det tillates trinnvis utbygging av området, men før brukstillatelse kan gis skal uteoppholdsareal BUT være ferdigstilt for det aktuelle delområde.

Utfyllende kommentarer

For å sikre nødvendig og sikker adkomst også under utbygging av området settes det krav til opparbeidelse av tilfredsstillende løsning av kryss samt at planene skal oversendes veieier og kommunen før oppstart av feltet.

Uteoppholds- og lekeområdet tilfredsstiller kommuneplanens krav. Utbygger skal opparbeide og tilrettelegg for etablering av nødvendige uteoppholds- og lek, møbler og utstyr. Det står velforeningen fritt til å utforme områdene i tråd med overordnet planverktøy.

Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet.

Utfyllende kommentarer

Oppføring av garasjer, uthus, gjerder mm. kan fravike byggegrensen dersom disse er i tråd med plan- og bygningsloven. For området BUN3 er det, for å ivareta helheten, viktig at naustene plasseres innenfor byggegrensen, selv om de kunne kommet inn under pbl § 29-4 b

Krav til utforming

1. Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
2. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset stedets landskap. Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger.

Utfyllende kommentarer

Området på B1-4 på i Skarsjyveien er kupert. Det gir utbygger og den enkelte tomtekjøper store friheter med hensyn til valg av bolig, materialvalg og utforming innenfor rammene av høy og god kvalitet. Boligene skal i størst mulig grad være i tråd med illustrasjon i mulighetsstudiet, samtidig som det gir den enkelte utbygger stort spillerom innenfor dette.

Massedeponering og tekniske anlegg/avfallshandtering

1. Matjord skal deponeres og gjenbrukes i landbrukssammenheng.
2. I BUN tillates etablert avløpsrensaneanlegg/slamavskiller
3. Avfallsløsninger er plassert i f_RE1-2 med nedgravde løsninger

Utfyllende kommentarer

Jordmasser som ikke benyttes på anlegget skal tas vare på og tilbakeføres til landbruksjord. Det finnes etter hvert en del massedeponi for slike masser, og det er en forutsetning at overskuddsmasser tilbakeføres til landbruket.

Felles avfallsløsning. Det er satt av et område for etablering av felles avfallsløsning, type Moloker eller tilsvarende. Ved trinnvis utbygging vil ikke en slik løsning være aktuell. Det må da inntil ca. 50-60% av boligene er ferdige, måtte påregnes å ha avfallsdunker for hver bolig. Etter at nedgravd avfallssystem er på plass, skal alle tilknytte seg denne.

Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting
2. Bruksareal i bygninger på bakkeplan i planområdet skal være universelt utformet.

Utfyllende kommentarer

Utbygging av feltet vil skje ved bruk av typegodkjente boliger, samt standardiserte retningslinjer for universell utforming.

Overtakelse av fellesarealer

1. Fellesarealer skal, når de er ferdig opparbeidet, overføres til beboerne innenfor B1 til 4.

Utfyllende kommentarer

Reguleringsplanen for Villa Skotnessjyen legger til rette for flere ulike fellesområder. Når feltet eller et delområde er utbygd er det viktig å overføre eierskap og rettigheter til beboerne i området. Det vil i den enkelte tomtekontrakt være krav om å delta i en velforening i området. Denne etableres ofte av utbygger i en utbyggingsfase for så og overføres til beboerne når området er utbygd. Dette for å sikre god drift av planområdet og dets fellesarealer. Velforeningen har til hensikt å ivareta alle felles anliggende for Villa Skotnessjyen. Herunder gatelys og avløpsløsning. I påvente av kommunal kloakkering for område skal det i planområdet opprettes et felles privat avløpssystem. For slike felles

løsninger må det utarbeides retningslinjer og ansvarsområder i forhold til drift og vedlikehold av anlegget. Utbygger vil inntil feltet er utbygd være en viktig aktør i velforeningen, men så snart feltet er avsluttet skal alle eiendommer etc, overføres denne.

Aktsomhet kulturminner og kulturmiljø

Jamfør Kulturminnelovens § 8 andre ledd, skal denne bestemmelsen bringes videre til den eller de som utfører arbeid i marken.

1. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i område, må arbeidene stanses og melding sendes Sametinget omgående jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner. Kulturminneloven
2. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner må Nordland Fylkeskommune underrettes umiddelbart.

Utfyllende kommentarer

Normal aktsomhetsplikt ivaretas av utbygger og entreprenører. Området har vært underlagt arkeologisk forundersøkelser, både til lands og til vanns, uten at det er påtruffet gjenstander, konstruksjoner ol. som har status som forminne.

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

Boligbebyggelse B1-6

1. Innenfor områdene tillates oppført av følgende boligtyper:
 - a. B1-2 Eneboliger
 - b. B3-4 Kjedehus og tomannsboliger
 - c. B5 Eneboliger
 - d. B6 Eneboliger
2. Maksimal tomteutnyttning, %BYA:
 - a. B1-2 45%
 - b. B3-4 55%
 - c. B5 30%
 - d. B6 55%

3. Hver bolig skal ha opparbeidet parkering i samsvar med overordnet plan.
4. Maksimal mønehøyde skal være 9 meter og maksimal gesimshøyde skal være 8 meter, jf. plan og bygningsloven § 29–4. Ved pulttak gjelder øverste gesims som møne.
5. I B1 og 2 tillates nedgravd avløpsløsning i område tilknyttet f_GT

Utfyllende kommentarer

Mulighetsstudiet legger føringer for utvikling av området, hvor en variert utbygging med flatt/pulttaksbygninger og saltaksbygninger skal bidra til økt bokvalitet. Variasjon i bygninger takkonstruksjon og plassering i terrenget skal bidra til gode utsikts-, og solforhold for de fleste av boligene i området. Det står utbygger forholdsvis fritt i materialvalg og bygningsmessige tilpasninger innenfor de krav som er satt til de ulike delområdene. Det legges opp til at området skal ha et variert boliguttrykk med mulighet for å bo og leve her i alle livets faser. Teknisk infrastruktur er felles for alle husene og tillates lagt under bakkenivå.

Energianlegg BE

1. I f_BE tillates etablert trafoanlegg i overensstemmelse med Netteier. Plasseringen skal tilpasses slik at terrenginngrepene blir minimale

Utfyllende kommentarer

Netteier Elmea har en eksisterende høyspentledning gjennom området som tas ned. Det etableres da et nytt knutepunkt, med trafo om sikrer tilstrekkelig strømforsyning til området.

Renovasjonsanlegg RE

1. I f_RE1–2 tillates etablert oppstillingsplass for nedgravde avfallsløsninger/felles avfallsskur. Anlegget er felles for B1–4

Utfyllende kommentarer

Det avsettes område i plan for etablering av en felles avfallsløsning for området. Etablering og utbygging avklares i takt med utviklingen og ferdigstillelsesgraden av områdene.

Naustområde BUN

1. I området BUN1, sjø, tillates:
 - a. Utdyppet og tilrettelagt for båttopptrekk til det enkelte naust.
 - b. I området tillates lagt utslippsledning, og annen nedgravd infrastruktur.
 - c. Området er tilgjengelig for fri ferdsel
2. I området BUN2, område med eksisterende og nye naust, tillates:
 - a. Oppført naust inntil 24 m² for enkeltnaust og inntil 48 m² for dobbeltnaust
 - b. Naustene skal ha saltak med en takvinkel på 36 grader og en gesimshøyde på 2,4 m.
3. I området BUN3 tillates:
 - a. Oppført naust inntil 24 m² for enkeltnaust og inntil 48 m² for dobbeltnaust
 - b. Naustet skal ha saltak med en takvinkel på 36 grader og en gesimshøyde på 2,4 m.

Utfyllende kommentarer

I områdene tillates bebygd med naust av ulike størrelser. Det settes imidlertid faste krav til gesimshøyde og takvinkel. Dette vil bidra til å skape en helhet for naustområdene BUN2 og 3. Området BUN2 ligger i tilknytning til eksisterende naust. Planens bestemmelser vil ikke ha innvirkning på størrelse og form på dette. BUN1 er naustområde i sjø hvor naturlig utdyping for ferdsel også ved fjæra sjø. Omfang og mengder avklares i forbindelse med utbygging i området. I området tillates også lagt nødvendig nedgravd infrastruktur, fra avløpsanlegget og eventuelle annet. BUN3 er eksisterende nausttom og det tillates da et enkelt eller et dobbeltnaust .

Lekeplass og areal for uteopphold

1. Uteoppholdsareal f_BUT1, 2, 3 og 4 er felles for B1-4.

2. Områdene skal opparbeides i tråd med bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel 2019–2031, kap. 2.14, og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
3. I f_BUT4 tillates etablert infrastruktur og mindre konstruksjoner for fremming av friluftaktiviteter. Herunder grillhytte, lekeapparater, gapahuk med videre.
4. I f_BUT4 tillates etabler landfeste og konstruksjoner for etablering av flytebrygge
5. I f_BUT4 tillates planert og tilrettelagt for trygg og god adkomst til sjø

Utfyllende kommentarer

Uteoppholdsarealene samt lekearealet er i tråd med krav satt i overordnet plan.

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

Kjørevei (SV)

1. o_SKV1 er offentlig og eksisterende Fv. 7712
2. f_SKV2 er felles og eksisterende privat vei fra Fv. 7712 til eiendommene, 13/16, 13/103, 13/115, og 13/6, B3 samt eiendommer utgått fra disse.
3. f_SKV3 er fellesadkomster for B1 og 2, samt friluftsområdet og eventuelt tomt 13/162, og skal opparbeides i tråd med plankart.
4. f_SKV4 er fellesadkomster for boligene B1 og skal opparbeides i tråd med plankart.
5. f_SKV5 er fellesadkomster for boligene i B2 og skal opparbeides i tråd med plankart.
6. f_SKV6 er fellesadkomster for B4 og skal opparbeides i tråd med plankart.
7. SKV7 er privat adkomst B5.

Utfyllende kommentarer

For å ivareta kryss med fylkesveien er også denne en del av plan. De pålegg som er lagt av veieier er inkludert i plan, men sideareal, kryssløsning og frisktsoner. F_SKV2 er dagens fellesadkomst til eksisterende boliger i området. Rettighetene til bruk av denne utvides til også å gjelde alle nye boliger utgått fra tilstøtende eiendommer. F_SKV3-6 er fellesadkomster til de ulike delboligområdene innenfor Villa Skotnessjyen. Alle fellesadkomstene reguleres i overensstemmelse med håndbok N100 fra Statens vegvesen, samt kommunale retningslinjer. Dette muliggjør en fremtidig kommunal overtakelse av disse veiene. For områdene B1-4 settes det, i forbindelse med salg av eiendommene, krav til etablering av velforening. Det anbefales også at de andre eiendommene som har rettigheter i f_SKV2 inngår i denne velforeningen og derigjennom kan sørge for nødvendig skjøtsel og vedlikehold av f_SKV2.

Annen veigrunn – Teknisk anlegg

1. o_SVT1 er offentlige fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
2. f_SVT2-4 er felles fyllinger og skjæringer for fellesadkomstene i planområdet.
3. f_SVG1-3 er felles snø deponi for B1, 2 og 4.
4. Eventuelle fyllinger på SVT/SVG skal dekket til med jord og tilplantes.

Utfyllende kommentarer

Formålet gjelder arealet langs offentlig og privat vei og som skal beplantes eller tilsåes. Det tillates ikke inngrep som er i strid med plan.

Parkeringsplasser

1. I f_PP tillates felles parkering for området. Det settes av 4 plasser for bruk i forbindelse med gjesteparkering, eller området BUN

Utfyllende kommentarer

Plassen vil være fellesareal til bruk for både boligene i området og for naustområdet.

Grønnstruktur GT, Pbl § 12-5, nr.3

1. Turveg (f_GT1) Felles for B1-4 samt naustområdet, tomt 13/162 og Friluftsområdet.

2. f_GT1 kan opparbeides med en bredde på 2,5 m og plasseres i tråd med plankartet ned mot BUN1.
3. I f_GT1 tillates nedgravd avløpsløsning, med konstruksjoner på og under bakken

Utfyllende kommentarer

Gjelder adkomst til naustene, både BUN2 og 3, samt friluftsområdet. f-GT1 er felles for B1-4 samt naustene, BUN3. Denne kan opparbeides i en bredde av 2,5 m og skal legges i tråd med plankartet. Det tillates etabler avløpsanlegg, både over og under, bakken i tilknytning til denne.

Landbruk -, natur- og friluftsmål, Pbl § 12-5, nr.5

Friluftsområde land (f_LF1)

4. Er nærfriluftsområde for B5
5. I området tillates det etablert infrastruktur og mindre konstruksjoner for fremming av friluftaktiviteter. Herunder grillhytte, lekeapparater, gapahuk med videre.
6. Området tillates planert og tilrettelagt for trygg og god adkomst til sjø

Utfyllende kommentarer

Friluftsområdene ivaretar muligheter for etablering mindre anlegg for B5. Området kan planeres og gjøres attraktivt for maritime aktiviteter.

Landbruk -, natur- og friluftsmål, Pbl § 12-5, nr.5

Friluftsområde sjø (VFR)

1. Planområde i sjø defineres som friluftsområde. Her tillates etablert flytebrygge, båter på svai og aktiviteter i tilknytning til dette.
2. I friluftsområde mot BUN1 tillates utdyping
3. I området tillates lagt utslippsledning, og annen nedgravd infrastruktur.

Utfyllende kommentarer

Friluftsområdene ivaretar muligheter for etablering av flytebrygge, med landfeste, grillplass og plass for lek og annet uteopphold i nær tilknytning til Villa Skotnessjyen. Likeledes åpner det for bruk av sjøområdene utenfor området til maritime aktiviteter.

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.

Utfyllende kommentarer

Innenfor sonen skal det gjennomføres planlegging for å sikre et tilfredsstillende trafikkmiljø.

6.3 Boligmiljø/bokvalitet

Det legges opp til variert størrelse og innhold i boligene. Det er satt av tilstrekkelig uteplass pr tomt for uteopphold og lek. Videre er det satt av areal i plan til uteopphold og lek som er felles for flere boliger i området. Sammen med tomtestørrelsen blir det da rikelig med områder for uteoppholdsplasser.

Reguleringsområdet er illustrert i mulighetsstudiet og er gitt en helhetlig utforming. Endringer vil forekomme i prosjekteringsfasen, mens hovedtrekkene er lagt. Det er forsøkt å ivareta gode kvaliteter både i bygningen og i uteområdene. Villa Skotnessjyen er i første rekke et villastrøk, for de som ønsker litt ekstra.

Illustrasjonene viser utbyggers ønsker for et godt boligområde. Innenfor rammen av plan tillates også utleieenhet i boligene. Villa Skotnessjyen er et område hvor det vektlegges bo-muligheter i alle livets faser, fra nyetablerer via barnefamilier til eldre. Med dette ønskes det å tilrettelegge for et variert tilbud, i et inkluderende bomiljø.

I forbindelse med etablering av området vil det settes krav om etablering av egen velforening. Denne skal da ivareta alle fellesløsninger, som avløp, gatebelysning, felles lek og infrastruktur, samt felles renovasjonsløsning. I forbindelse med salg av tomter vil hver tomt bli pålagt medlemskap i denne foreningen.

Området B-1 er et boområde med eneboliger av variert størrelse på forholdsvis romslige tomter. Området er hellende mot sørøst og gir store muligheter for variasjon. Boligen bygges med tilnærmet flatt tak og tilpasses terrenget slik at de skygger minst mulig for hverandre. Tomtene 8 og 9 har direkte adkomst til sjø. Boligene i dette området er over to plan. Integret i boligene er det biloppstillingsplass, garasje eller carport.

Området B-2 har saltaksbygninger med mulighet til også boareal i loft. Tomtene er forholdsvis romslige og gir mulighet for både uteopphold og

biloppstilling. Integrert i boligene er også tenkt mulighetene for biloppstilling. Området er mer kupert enn for område 1, men samtidig gis det muligheter for å tilpasse bygninger innbyrdes slik at gode utsiktstilstander og solforhold ivaretas.

Området B-3 ligger på motsatt siden av gårdsveien til Skarsjyveien 65 og består av 2 stk. mindre to-mannsboliger. Boligene har pulttak/flatt tak og er orientert slik at hoved utsikten blir mot sørøst. Område er flatt og bygningens plassering vil tilpasses hverandre, solforhold, og resterende nye bebyggelse i området. Boligen har biloppstilling i carport under uteplass.

Område B-4 ligger nordøst for adkomstveien til området og består av tomannsboliger i variert størrelse. Også her er det tilrettelagt for privat og felles utearealer. Området henvender seg både mot sør og øst og vil gi en stor mulighet for variert bokvalitet. Her tas det også sikte på å etablere boliger over to og tre plan, med eller uten interagerende biloppstilling.

B-5 Er eiendommen Skarsjyveien 65. Her ønsker eier å kunne fradele og etablere 2-3 boliger. I forbindelse med byggesøknad for disse skal det utarbeides en situasjonsplan som også viser omkringliggende bebyggelse, adkomster og lekeplasser.

B-6 er eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Dette området består av eneboliger fra flere tidsepoker og har et rikt mangfold med hensyn til materialbruk, utnyttelse og bokvalitet.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til området er fra den fylkeskommunale Skarsjyveien via dagens private stikkvei fram til nr. 65 – 67 – 69. Planforslaget omhandler delvis fylkesveien, samt hele den private veien. Dette for å ivareta adkomsten til området samt å sørge for regulert kryss fra offentlig vei. Adkomst fra de eksisterende boligen bli i utgangpunktet ikke berørt.

Vannforsyning må hentes fra området vest for Skarsjyveien i punkt 2463. Utbygger har vært i dialog med Lofotkraft ang. flytting av dagens luftspenn til kabler i mark, samt etablering av egen trafo for området.

I forbindelse med utbygging gav området vil det bli klargjort for etablering av bredbånd/fibernet til den enkelte husstand.

6.5 Trafikkløsning

Planforslaget etablerer nye adkomstveier fra den private Skarsjyveien. Her blir det da egen adkomst både til områdene vest og øst for veien. I tillegg gis B-3 egen adkomst fra Skarsjyveien. Med dette vil ikke dagens veiløsninger bli endret, men supplert med 2 nye veier samt 1-2 avkjørsler. Adkomstene vil da være private fellesadkomster som gir hver tomt rettigheter. Likeledes kan det gis veirettighet til bruksnummer 162.

Adkomstveien skal opparbeides i tråd med N100 fra Statens vegvesen, med hensyn til utforming og kurvatur. Veiene er i planforslaget private, men blir planlagt i tråd med kommunale retningslinjer som muliggjør en framtidig kommunal overtakelse.

6.6 Miljøoppfølging/renovasjon

Området ligger innenfor Las sitt tømmeområde og vil bli ivaretatt på vanlig måte for husholdningsavfall. Det legges opp til en type nedgravd avfallsløsning for området. Plassering av denne vil da minimere trafikk med avfallsbiler inne i selve boområdet. Plassering av nedgravd løsning reguleres inn i planen og vil inngå som en del av avtalen til velforeningen.

6.7 Universell utforming

Bygninger og utenomhus etableres i tråd med krav til universell utforming. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet.

6.8 Kulturminner

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

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

Offentlig vannledning tilkobles eksisterende 110 mm PE ledning nord for Skarsjyveien. Det legges da ny 110 ledning til planområdet, for videre forgrening. Hvor langt 110 legges vil den videre prosjekteringen ivareta, men den må legges slik at området sikres tilstrekkelig slukkevann i tilfelle brann. Alle hovedstammer legges i tråd med Vestvågøy kommunes VA-norm, noe som da vil muliggjøre en kommunal overtakelse av denne infrastrukturen. Valg av avløpsløsning vil måtte avklares i en forenklet avløpsplan for området. Slik det ligger an nå ser man for seg to ulike løsninger.

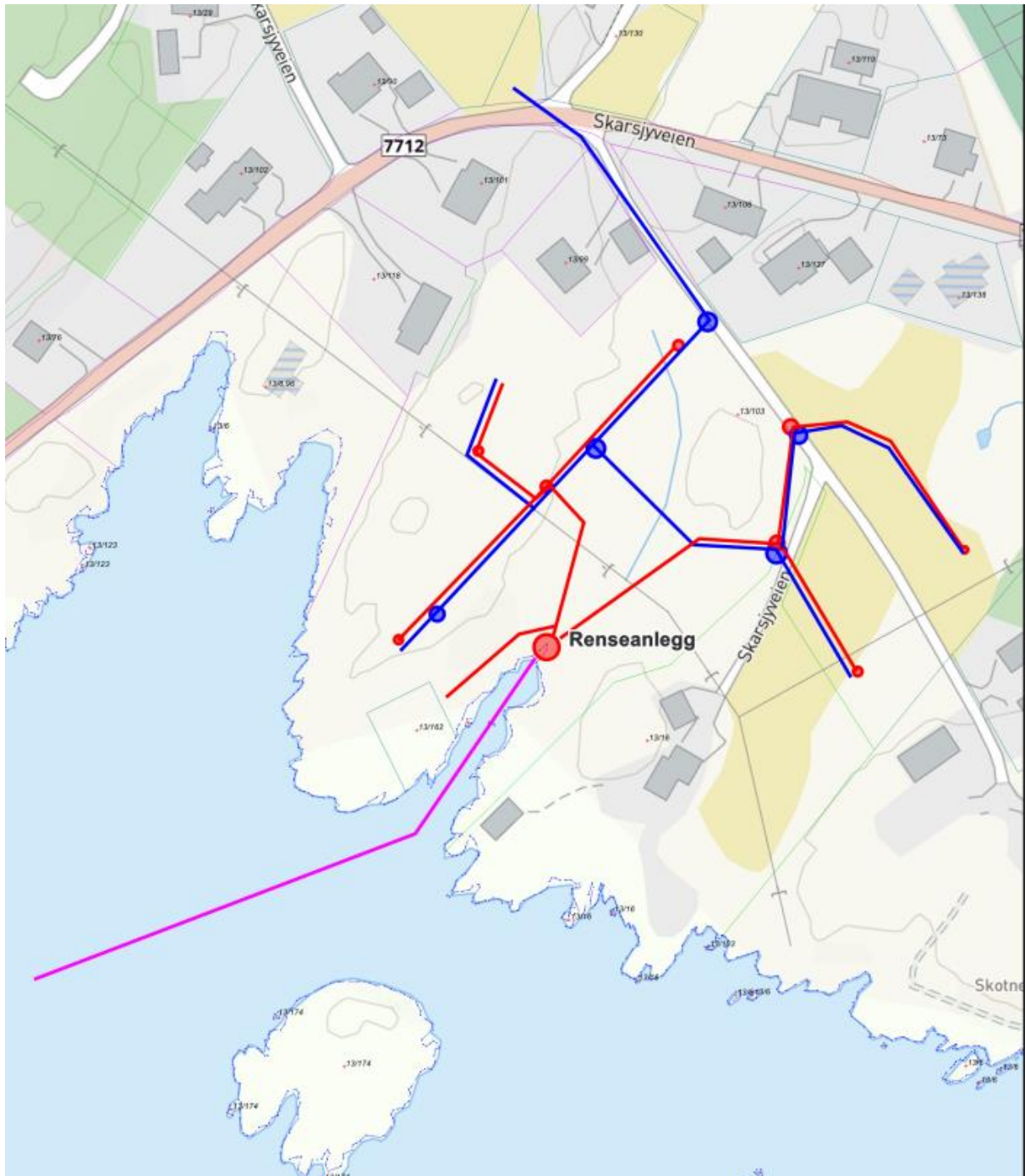
- 1 Utslipp til sjø via en slamavskiller
- 2 Utslipp til sjø via et minirensanlegg

Hvilken løsning som velges vil måtte avklares i en dialog med Vestvågøy kommune, Vann og avløp. Uavhengig av hvilken avløpsløsning som velges vil anlegget med forholdsvis enkle endringer kunne tilpasses den kommunale avløpsplanen, når den blir realisert.

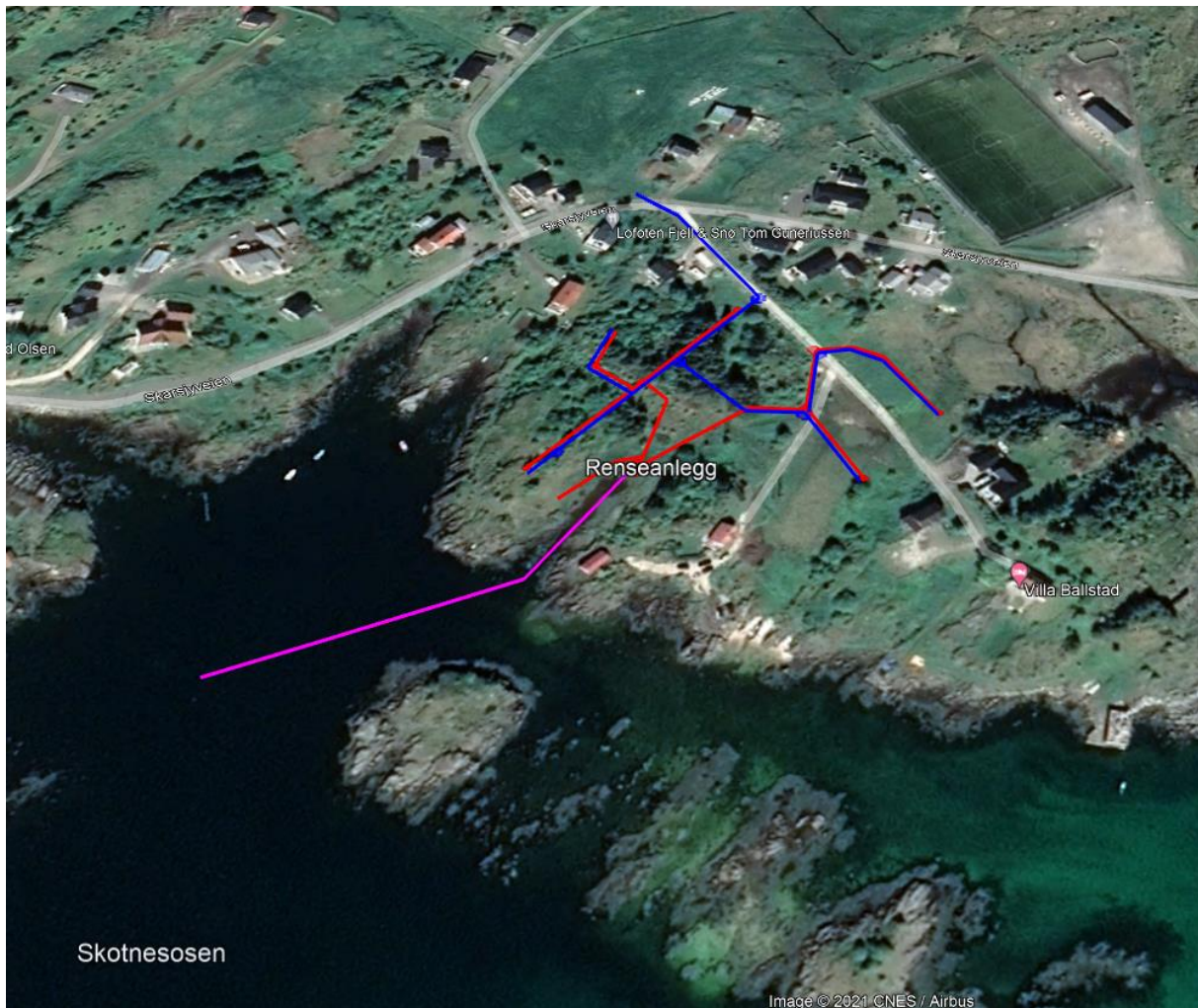
Valg av løsning.

I utgangspunktet vil begge alternativene ha utslipp til sjø, mens for løsningen med slamavskiller kreves større sikkerhet for innlagring av utslippsvannet. Dette skyldes da i hovedsak at en slamavskiller har lavere rensesgrad enn et minirensanlegg. Slamavskilleren eller minirensanlegg

har stort sett samme volum og vil i så måte være like plasskrevende. Et minirenseanlegg medfører mer drift og vedlikehold, mens en slamavskiller kun tømmes en til to ganger hvert andre år. Driftsmessig vil derfor en større slamavskiller være å foretrekke.



Skisse for vann og avløpsløsning. Blir i all hovedsak lik både for slamavskiller og Renseanlegg



Skisse for vann og avløpsløsning. Bilde fra Google Earth

6.10 Elektrisitet

Elektrisitet. Ny bebyggelse vil kreve forsterkning av eksisterende strømnnett. 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. Type varmepumpe vil måtte avklares for den enkelte bolig, hvor uliketyper for vann til væske og luft til vann vil kunne være alternativene. Energiforsyningen vil bli bygd i tråd med gjeldende forskrift og krav om alternative energikilder. Det legges ikke opp til fellesløsninger for energiforsyning. Med unntak av varmepumper vil det heller ikke være tillatt med noen form for private energikilder basert på luft eller vannteknologi.

6.11 Støy

Området påvirkes ikke i dag av noe trafikkstøy. Det vil heller ikke etter utbyggingen kunne påregnes vesentlig økning av denne. Videre er området generelt lite eksponert for støy fra ut kjente støykilder.

6.12 Masseberegning

Det er ikke foretatt masseberegning i området, men det tas sikte på å oppnå mest mulig massebalanse i den videre prosjekteringen av området.

6.13 Trinnvis utbygging

Planområdets karakter og utforming muliggjør en trinnvis utbygging. Det vil greit kunne etableres boliger i de ulike delområdene uten at dette vil ha vesentlig innvirkning på bruken av området. Dette forutsetter selvsagt at tilstrekkelig infrastruktur er på plass, herunder etablering av tilfredsstillende vann og avløpsløsning samt nødvendig kraftforsyning mm. I planbestemmelsen settes det krav til rekkefølge som ivaretar en trinnvis utbygging av området.

7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Området Ballstad, Skotnes, Skarsjyen er et attraktivt område for bolig og nyetablering. I de senere år har tilskuddet på ny aktivitet i området vært betydelig, og det er etablert flere tilbud innenfor restaurant, servering, overnatting og aktiviteter. Dette har også generert en økt interesse for boligutbygging, og det har i den senere tid vært god aktivitet innenfor dette området også. Prognose for befolkningsutviklingen viser en svak oppgang fram mot 2025 for så å avta fram mot 2035. I prognosen antas det at befolkningsutviklingen i 2035 vil være på samme nivå som i 2017. Samme tendens prognostiseres det innenfor skolesektoren også hvor det antas at Ballstad skole vil ha en svak nedgang i elevtallet frem mot 2035. Slik boligutviklingen for øyeblikket er i Ballstadorrådet, kan det synes som at denne prognose ikke viser den reelle befolkningsutviklingen.

Villa Skotnessjyen er i tråd med kommuneplanens arealdel og det antas at prosjektet vil bidra sterkt i positiv retning til å endre den prognostiserte tendensen.

7.1 Avløp og alternative løsninger.

Vestvågøy kommune har i dag ikke offentlig avløp i området. Området er imidlertid lagt inn i avløpsplanen som her et overordnet mål å kunne rense alle utslipp fra Ballstadorrådet. Alt avløp skal da føres til et nytt renseanlegg som er plassert på øya. Uavhengig hvilken løsning avløpsplanen for Villa Skotnessjyen skulle havne på, vil området med relativt enkle grep kunne kobles til en fremtidig avløpsstruktur for Ballstad. Utbyggingen av området vil også medføre at det for tilstøtende områder vil være relativt greit å tilknytte seg det kommunale nettet. I avløpsplanen vil det, så langt det er økonomisk forsvarlig, bli tatt hensyn til også kloakkering av omkringliggende området. Konsentrasjon av bebyggelse i Villa Skotnessjyen vil vær så pass stort at tilknytning til nærliggende avløp ikke vil innvirke på anleggets hydrauliske kapasiteter. I påvente av kommunal utbygging av pumpestasjoner og renseanlegg vil avløpsanlegget separat fungere i tråd med forskriften for utslipp av avløpsvann. Dette uavhengig av valgte renseløsning for prosjektet. Valg av slamavskiller før utslipp vil i all hovedsak ivareta de krav som foreligger, men vil ha større krav til plassering av utslipp. Et valg av minirenselanlegg, vil enkle utslippsproblematikken, men øke driftskostnaden og i så måte være den minst hensiktsmessige løsningen. Det må i forbindelse med utarbeidelse av avløpsløsning for området tas stilling til hvor tilstrekkelig utslippssikkerhet oppnås. Her vil rensegrad, innlagingsmulighet, sikkerhet og kostnader for utslippet spille en avgjørende rolle

7.2 Kulturminner og arkeologi

I merknadene fra fylkeskommunen er temaene kulturminner og arkeologi belyst. Videre er det fremmet behov for marinarkeologisk undersøkelse, gjennomført av UIT. Det er også innkommet uttalelse fra Sametinget.

Kulturminner

Eksisterende eiendom 13/16 har i dag bygninger som er registrert i SEFRAK-registeret. Eier av disse har i senere tid renoverert boligen, da i tråd med godkjent byggesøknad, og har til hensikt å ivareta disse. Sametinget her heller ikke registeret fredete samiske kulturminner i området, men det presiseres behov for aktsomhet i forbindelse med utbygging av området.

Arkeologi

Både Nordland Fylkeskommune og UIT har gjennomført befaringer i området. Tilbakemelding fra begge faginstanser går ut på at det ikke er funnet verneverdige kulturminner i området. De minner imidlertid om aktsomhetsplikten for alle arbeider i marka.

7.3 Forhold til overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Området B31 omhandler nåværende boligbebyggelse sør for Skarsjyveien. Tiltaket er i tråd med denne plan. Langs Skarsjyveien er det i kommuneplanens arealdel lagt inn en fremtidig linje for gang og sykkelvei. I Arealplanens punkt 4.4 heter det blant annet:

For fremtidige gang- og sykkelveier, turtraséer og gangveisystemer vil plassering og utstrekning bli fastlagt gjennom reguleringsplan. Fortau kan etableres uten reguleringsplan der forholdene ligger til rette for det.

Følgende fremtidige gang- og sykkelveier er lagt inn i kartet som samferdselslinje:

- Ballstad skole – Ballstadlandet
- Ballstad skole – Ballstad kunstgressbane
- Sundsveien fra kunstgressbanen til Gravdal barnehage
- Gravdal – Leknes langs Haugsmyra/Storeidet («gammelveien»)
- Sjøveien fra Langhaugen til Leknessjøen
- Lillevollveien – Holsmoa
- Mjånesveien
- Ramsvikveien fra Fygge skole til Berg

Som det fremgår av planbestemmelsen, skal gang og sykkelveiers utstrekning og plassering fastlegges gjennom reguleringsplan. For

området Skarsjyveien vil det i en fremtidig plan måtte tilrettelegges for dette, da sett i en helhet for alle nevnte områder. Utløsende faktorer antas da og være trafikkmengder, sikkerhet og prioriteringer, sett i forhold til andre områder. Gang og sykkelveien er lagt inn som fremtidige tiltak noe som også fortsatt vil være gjeldende. En slik regulering må ta for seg en større gjennomgående vurdering av området.

Villa Skotnessjyen er planlagt i tråd med overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer, hvor blant annet hensynet bak uteopphold, adkomst, lek, mm, er i varetatt. Området planlegges utbygd med større tomter for eneboliger, kjedehus og to-mannsboliger. Dette er i tråd med overordnet plan. Området er i et allerede etablert boområdet og tilrettelegger for livslange bo-muligheter hvor en kan bo i alle livet faser. Området har nær tilknytning til Ballstad med sine arbeidsplasser, butikk og næringsaktiviteter. Området er i nær tilknytning til skole og idrettsanlegg.

7.4 Trafikkanalyse

Med bakgrunn i innspill fra Nordlands fylkeskommune utarbeides det en forenklet trafikkanalyse. I denne vektlegges forhold som:

- Adkomst og trafikkforhold
- Vurderingsgrunnlag
- Trafikkmengder
- Myke trafikanter, skoleskyss
- Oppsummering
- Konklusjon

Adkomst og trafikkforhold

FV 7712, Skarsjyveien har en bredde på ca. 4 m og en forholdsvis beskjeden trafikkmengde. I hovedsak er det trafikk til boliger, noen næringsaktiviteter og ikke minst idrettsbanen. Langs veien er det ca. 50 adresser med bolighus eller næringsrelaterte aktiviteter. Utbygging av Villa Skotnessjyen med sine 32-34 nye adresser vil helt klart påvirke trafikkproduksjon i Skarsjyveien, og særskilte behov for tiltak må vurderes. Uavhengig av trafikkmengdeøkningen vil avkjørselsforholdene ikke bli vesentlig endret. Planarbeidet tar hensyn til veieiers krav til at det fra veiskulderen og i et belte på 3 m, eventuelt mer avhengig av skjæring og fyllingsfot, skal reguleres til trafikkformål. Dette vil da ha innvirkning på eiendommen Skarsjyveien 59 og 61. I plan er reguleringsgrensen satt til senter av fylkesveien. Dette ivaretar da avkjørselssikkerheten og krav

fra veieier. Dagens private stikkvei til planområdet reguleres i tråd med Vegnormalen og vil, dersom dette er formålstjenlig, i fremtiden kunne overtas av Vestvågøy kommune.

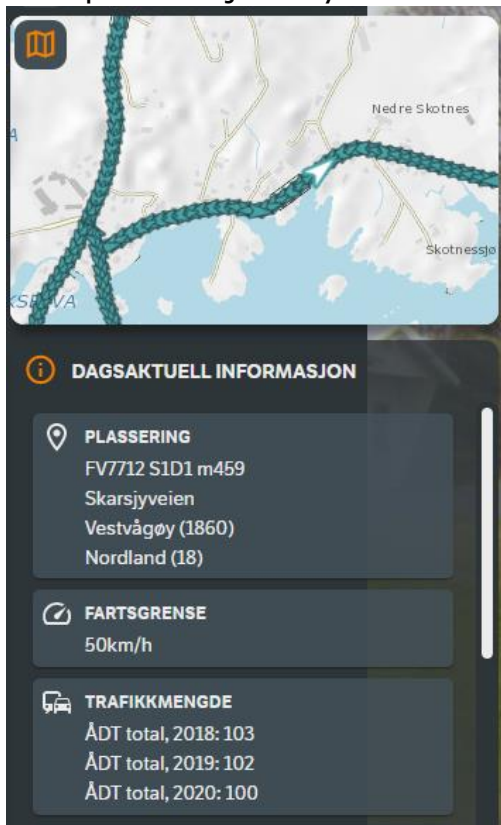
Vurderingsgrunnlag

Definisjon ÅDT.

Årsdøgntrafikk (ÅDT), den totale trafikken i et snitt eller på en trafikklenke i løpet av et kalenderår dividert med antall dager i året.

Som det fremgår av definisjonen så er en del av grunnlaget for veidimensjonering et gjennomsnittlig trafikkbilde. Det betyr at på små veier, slik som Skarsjyveien og andre, så kan trafikkmengden være mye større enn hva som kan ligge til grunn for krav til utbygging og trafiksikkerhetstiltak. For å vurdere trafikkmengdene i Skarsjyveien så kan flere metoder velges. Den sikreste vil være telling av dagens trafikk for så å vurdere ny trafiksituasjon etter at området er ferdig utbygd. Denne metoden vil være kostbar og tidkrevende, men vil også være den mest sikre. Avhengig av tidsperioden for tellingen vil metoden kunne skape et galt bilde av den gjennomsnittlige trafikkmengden, selv om trafikkmengden i avgrensede perioder vil kunne gi riktig resultat. Dimensjonerende trafikkmengder baserer seg på ÅDT og hvor samtidighet i døgnvariasjonene vil være vesentlig. Dette vil da kunne medføre forholdsvis større avvik i den faktiske trafikkmengden i en tidsavgrenset periode. Slike situasjoner vil kunne være blant annet stor aktivitet på Ballstad stadion, endret aktivitet på næringsområdene, både for hending og produksjons av fisk, eller en større andel turistaktiviteter.

Ifølge Statens vegvesen sin trafikkdatabank hadde Skarsjyveien i 2020 en ÅDT på 100 kjøretøyer med 8% lange kjøretøyer.

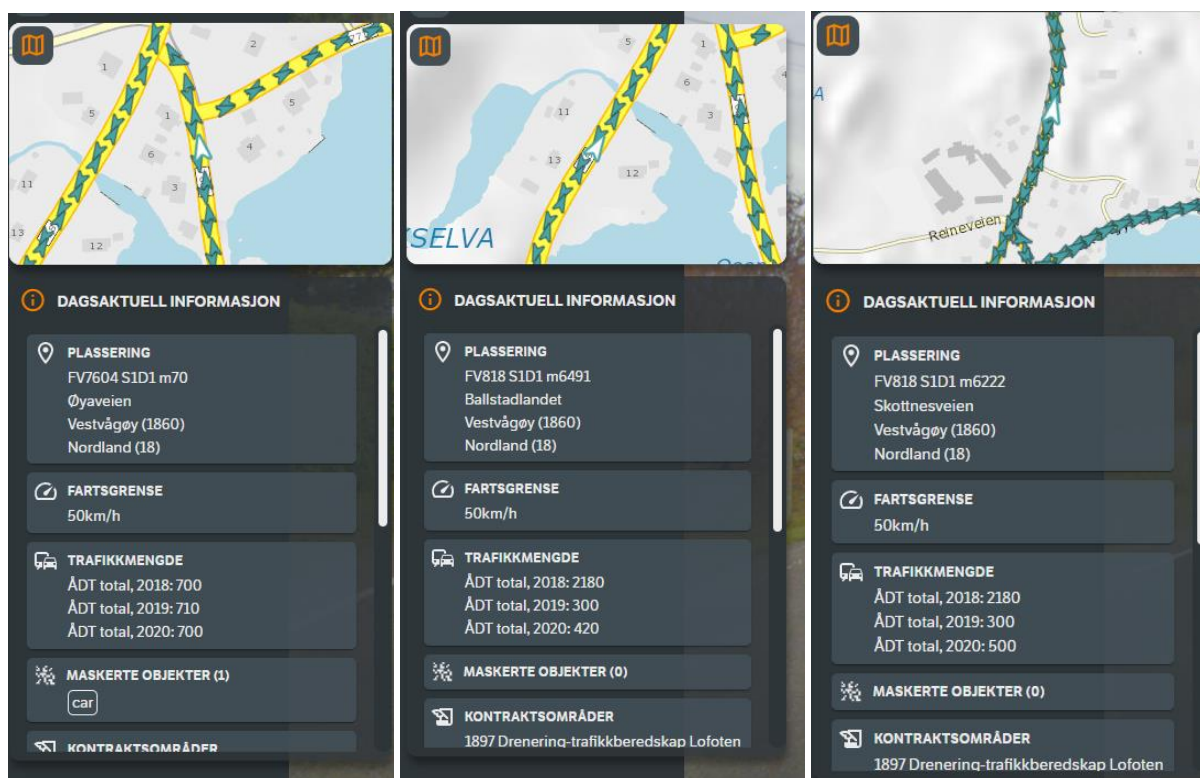


Utsnitt fra trafikkdatabanken Skarsjyveien.

Ser vi på forskjellen mellom 2018, 2019 og 2020 så er trafikkmengden mer eller mindre konstant. Samtidig så vet vi at i samme periode har vi hadde forholdsvis store endringer i både turistnæring og organisert aktiviteter blant annet på idrettsfronten. Dette gjør at trafikktallene for området må anees å være høyst usikker. Ser vi på det litt større bildet på Ballstad så underbygger disse i all hovedsak denne betraktningen. Trafikken på Fv. 818 fra Gravdal til Ballstad har store endringer fra 2018 til 2019, og med en liten endring i 2020. Ifølge statistikken er 2019 et av de beste årene innen turistnæring og hvor trykket på Ballstadregionen var forholdsvis stort. I samme periode faller ÅDT fra ca. 2200 til ca. 300 i 2019. Videre viser tallene internt på Ballstad for Fv7604 en konstant trafikkmengde.

Statens vegvesen har ingen tellepunkter på noen av disse veiene. Det nærmeste tellepunktet er på E10 på Storeidet, ved krysset til Fv. 818. Trafikkdataen for Ballstadorrådet er da i all hovedsak beregnet, eller revidert etter tidligere sporadiske tellinger. Fv. 818 deler seg i krysset med Fv. 7608, Øyaveien, som igjen deler seg med Fv. 7712 Skarsjyveien.

Ut fra en helhetsbetraktning antas da at trafikktallene kun i liten grad representerer den trafikkmengden som er i området.



Utsnitt fra trafikkdatabanken Øyaveien, Ballstadlandet og Skottnesveien.

Trafikkmengder

Økt trafikkmengde inn til planområdet kan utredes på flere måter. Vi har i denne planbeskrivelsen valgt å ta utgangspunkt i Håndbok V713 tabell på side 55 Turproduksjon pr. enhet pr. døgn.

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person- turer	Bil- turer	Variasjons- område
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig pr. person		3.5 1.0	2.5 - 5.0 0.5 - 1.5
	pr. bolig pr. person	9.0 3.0		7 - 12 2 - 4
INDUSTRI - fabrikk - lager - verksted - engros	pr. ansatt pr. 100 m ²		2.5 3.5	1.5 - 5 2.0 - 6
	pr. ansatt pr. 100 m ²	4.0 6.0		3 - 8 4 - 10
HANDEL - detalj - kiosk - bensinstasjon - kjøpesenter	pr. ansatt pr. 100 m ²		25 45	10 - 45 15 - 105
	pr. ansatt pr. 100 m ²	50 90		20 - 80 30 - 150
KONTOR - post - bank - helse - off. kontorer	pr. ansatt pr. 100 m ²		2.5 8	2 - 4 6 - 12
	pr. ansatt pr. 100 m ²	4 12		2 - 6 5 - 20

Statens Vegvesen Hb-V713 trafikkberegninger side 55.

Beregningen tar utgangspunkt i antall boliger i et område, langs en vei eller i en region. Tar man utgangspunkt i at planområdet i B31 har et potensiale for utbygging på 34 boenheter gir dette da en økt turproduksjon for området som følger:

34 boenheter med en turproduksjon pr boenhet på 3,5 gir en økt trafikkmengde på 119 turer pr døgn. Variasjonen på dette er mellom 2,5 på lav og 5,0 på høy, noe som vil gi en trafikkmengde mellom 85 og 170 turer pr døgn.

Dette representerer over døgnet en trafikkmengde på mellom 3,5 og 7,1 biler i timen.

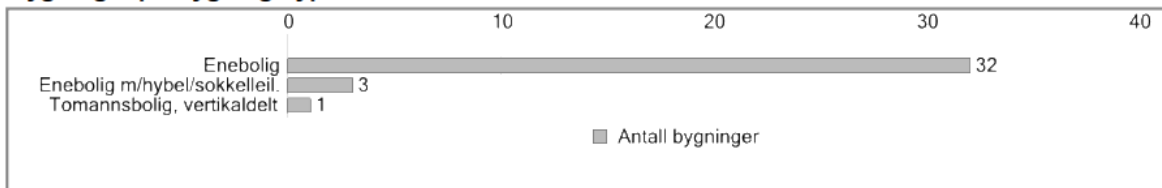
ÅDT og trafikk i Skarsjyveien

Med utgangspunkt i at Skarsjyveien i dag har ca. 55 adresser, hvor 2-3 er næringsseidommer, noen er fritidseiendommer og ca. 40 er boliger og med grunnlag i tabellen på side 55, så får vi en helt annen trafikkmengde, enn hva dagens ÅDT er oppgitt til å være.

Befolkningsrapport

Utskriftsdato: 10.01.2022

Bygninger pr. bygningstype



Utdrag av Norkarts befolkningsrapport for Skarsjyveien, generer at Vestvågøy kommune 10.01.22.

Om vi forenkelt skyld bruker boliger med en turproduksjon på 3,5 så gir dette følgende: 55 Adresser à 3,5 bilturer blir 175 bilturer pr døgn. Variasjonen representerer da mellom 137,5 og 275 bilturer pr døgn, eller en gjennomsnittlig trafikk på mellom 5,7 og 11,5 turer i timen. Når vi tillegg også har en idrettsbane og noen turistanlegg/fritidseiendommer i tilknytning til området, blir trafikkmengden over døgnet vesentlig endret fra beregningen.

Med denne betraktningen som utgangspunkt kan en si at trafikkmengden øker med i underkant av 30 % som følge av et fullt utbygd Villa Skotnessjyen.

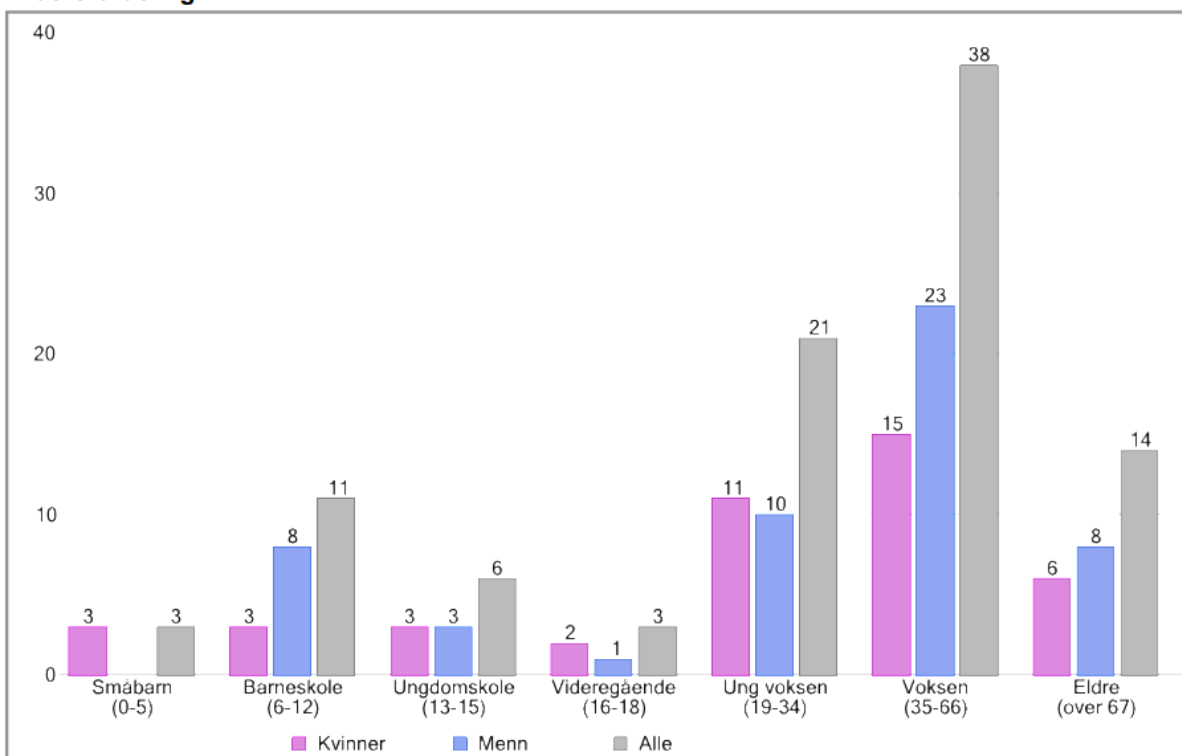
I anleggsfasen vil det bli en del tungbiltrafikk til og fra området, men denne kan ikke ansees å bidra vesentlig i forhold til årsdøgntrafikken for Skarsjyveien som helhet. Den planlagte og sporadiske trafikken til og fra fiskehjellene, turistanleggene og ikke minst idrettsbanen antas å være vesentlig større enn den trafikken som genereres i en utbyggingsfase.

Myke trafikanter

Området trafikkeres i dag av skolebarn og gang og sykkeltrafikk til idrettsbanen. Videre antas det en del fritidsaktiviteter som turgåing og lignende. Området har ingen bussforbindelse, ei heller skolebuss. Fra krysset Øyaveien er Skarsjyveien på ca. 2,7 km til de siste adressene. Det er da totalt ca. 2,8 km til skolen. Det er dermed ikke krav om skoleskyss i området. Vi har ingen oversikt over hvor det eventuelt bor skolebarn langs veien, men største tetthet av boliger er i området før idrettsbanen. Denne ligger ca. 800 m fra skolen. Idrettsbanen brukes i noen grad av skolen, mens det antas at hovedbruken av denne er på kveldstid og i helger. Skolen har eget uteområdet som egner seg til ball-lek.

Ser vi litt på aldersfordelingen gir også dette et bilde av størrelsesorden på personturproduksjon for skolebarn, fra 6-18 år.

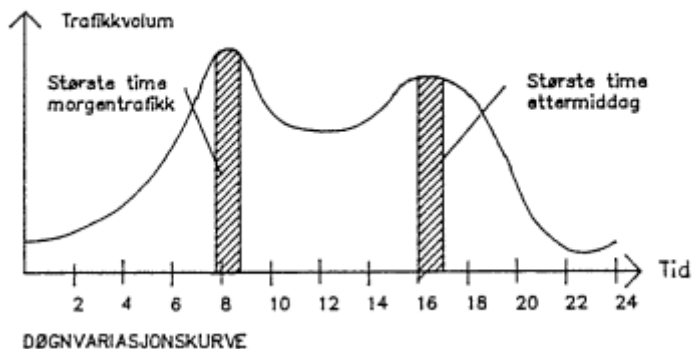
Aldersfordeling



Utdrag av Norkarts befolkningsrapport for Skarsjyveien, generer at Vestvågøy kommune 10.01.22.

Som det fremgår er det i dag ca. 20 barn som har veien som skolevei. Det er ikke gjort registreringer som sier noe om hvor disse bor, men med bakgrunn i at det er tettere med boliger i de første 6-700 meter av veien, antar vi at det også er her det bor flest barn og unge.

Tar vi igjen utgangspunkt i Håndbok V713 side 11 og ser på en typisk døgnvariasjonskurve så har trafikken to topper, med dimensjonerende time rundt om kl. 08.00 og kl. 16.00. *Gjør oppmerksom på at dette er en generell betraktning og ikke faktisk utførte målinger.*



Statens Vegvesen Hb-V713 døgnvariasjonskurve side 11.

Ballstad skole starter skoledagen kl. 09.00 og avslutter kl. 1430. Torsdager kl. 15.15. SFO starter kl. 07.00 og er ferdig kl. 16.30. Ut fra denne betraktningen vil konfliktnivået være størst mellom 08.00 og 09.00. De aller fleste treningsaktiviteter på idrettsbanen skjer da etter skoletid og etter at største delen av timetrafikken på ettermiddag er over. Videre foregår mye av kampaktivitetene i helgene. Alle disse aktiviteter genererer en god del trafikk og involverer høyst sannsynlig mange av de myke trafikantene som også bruker veien. Vestvågøy kommune har i sin arealplan lagt inn at det i fremtiden bør vurderes gang og sykkelvei eller fortau langs Skarsjyveien.

Oppsummering

Skarsjyveien har en bredde på ca. 4 meter og Villa Skotnessjyen vil øke trafikkmengden i størrelsesorden 20-30 % sett i forhold til dagens beregnede trafikkmengde. Vurderingen er da om utbygging av planområdet isolert sett vil vær den utløsende faktor for en etablering av gang og sykkelvei, eventuelt fortau. Området innenfor reguleringsplanen legger til rette for de krav som veieier setter til regulering, men det er ikke utredet eller planlagt eventuelle møteplasser eller lignende. Innenfor reguleringsområdet er det forså vidt oversiktlig og i så måte ikke det området med størst utfordring. Selv med en økning på 30 % i trafikkmengden, er vi langt unna den trafikkmengden som automatisk utløser krav om fortau/gang og sykkelvei. Sammenligner vi med andre veier i Ballstadområdet ser vi at blant annet Fv. 818 Ballstadlandet har betydelig større trafikkmengder, uten at det der er etablert gang og sykkelvei.

Som avbøtende tiltak kan det etableres møteplasser i de områdene hvor det er kortets sikt og hvor biltrafikken kan forårsake de størst

trafikksikkerhetsmessige utfordringer. Dette bør da gjennomføres i samsvar med en helhetlig vurdering av området Skarsjyveien fra idrettsbanen og til krysset med Øyaveien.

I anleggsperioden vil utfordringen i første rekke være i forhold til tungtrafikk i de tidsrom som skaper mest konflikter med myke trafikanter. Ved anleggsstart bør det derfor vurderes fortløpende midlertidige tiltak, møteplasser eller annet. Det forutsettes da at veieier stiller eget areal til disposisjon, samtidig som utbygger eventuelt får på plass avtaler med private, der det er behov.



Statens Vegvesen vegdatabank pel ca. 420 mot stigende pel nummer. Ved vestre plangrense



Statens Vegvesen vegdatabank pel ca. 560 mot stigende pel nummer. Krysset til planområdet til høyre.



Statens Vegvesen vegdatabank pel ca. 560 mot fallende pel nummer. Krysset til planområdet til venstre.



Statens Vegvesen vegdatabank pel ca. 680 mot fallende pel nummer, ved østre plangrense.

Konklusjon

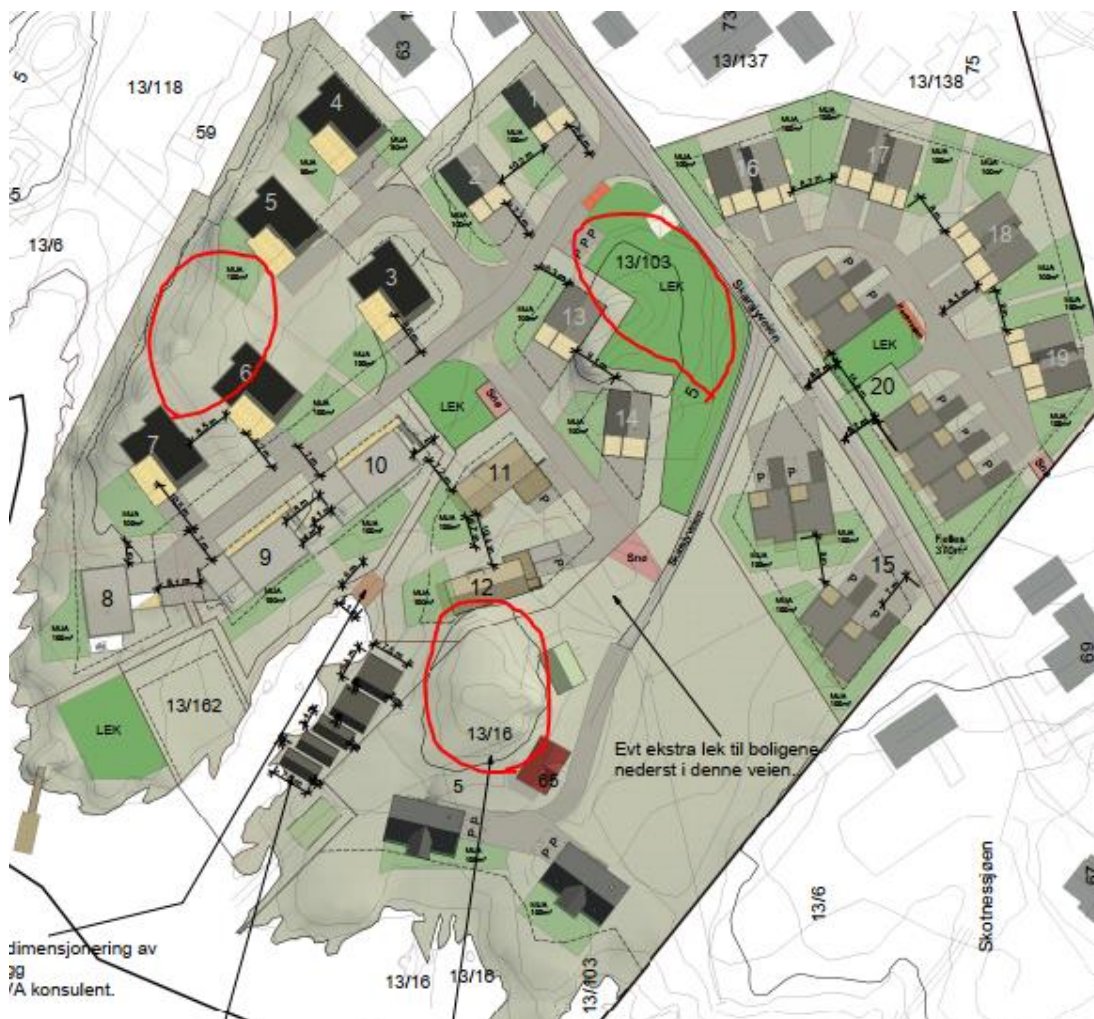
Reguleringsplan Villa Skotnessjyen vil ikke alene utløse krav eller behov for trafikksikringstiltak i Skarsjyveien fra krysset til Idrettsbanen. Det anbefales at det for området utarbeides en helhetlig trafikkplan. Denne må da analysere behovet for møteplasser, alternative ruter, fortau eller andre tiltak.

7.5 Miljø, landskaps- og naturverdier

Området i B31, er i dag kun i mindre grad benyttet til friluftaktiviteter. Der er ingen tydelige stisystemer og for mange virker området forholdsvis utilgjengelig. Området er småkupert med noen mindre enkelt høyder og et

sammenhengende høydedrag mot vest. I mulighetsstudiet er det tatt sikte på å ivareta flere av de mindre høydene, mens høydedraget nok blir vanskelig å ikke berører. Også her legges det opp til å utnytte terrenget og ivareta de kvalitetene som er i området i dag. Hele området mot vest ender i en forholdsvis bratt skrent ned mot naboeiendommen. Det visuelle inntrykket fra denne siden vil i store trekk bli som i dag, mens man selvsagt vil se at det er bygd boliger i området. Høydedraget ved Skarsjyveien mellom B-2 og B-4 vil være urørt ned mot Skarsjyveien og B-4, mens det på andre siden vil bli etablert boliger. Høyden på B-5 skal ikke berøres utover et mindre tiltak i B-2. Det visuelle inntrykket av landskapet vil selvsagt bli vesentlig endret, og urørt natur blir erstattet med utbygde arealer. Ved utvikling av området tas det sikte på å utnytte den landskapsmessige utforming slik at helhetsinntrykket blir spennende og utfordrende.

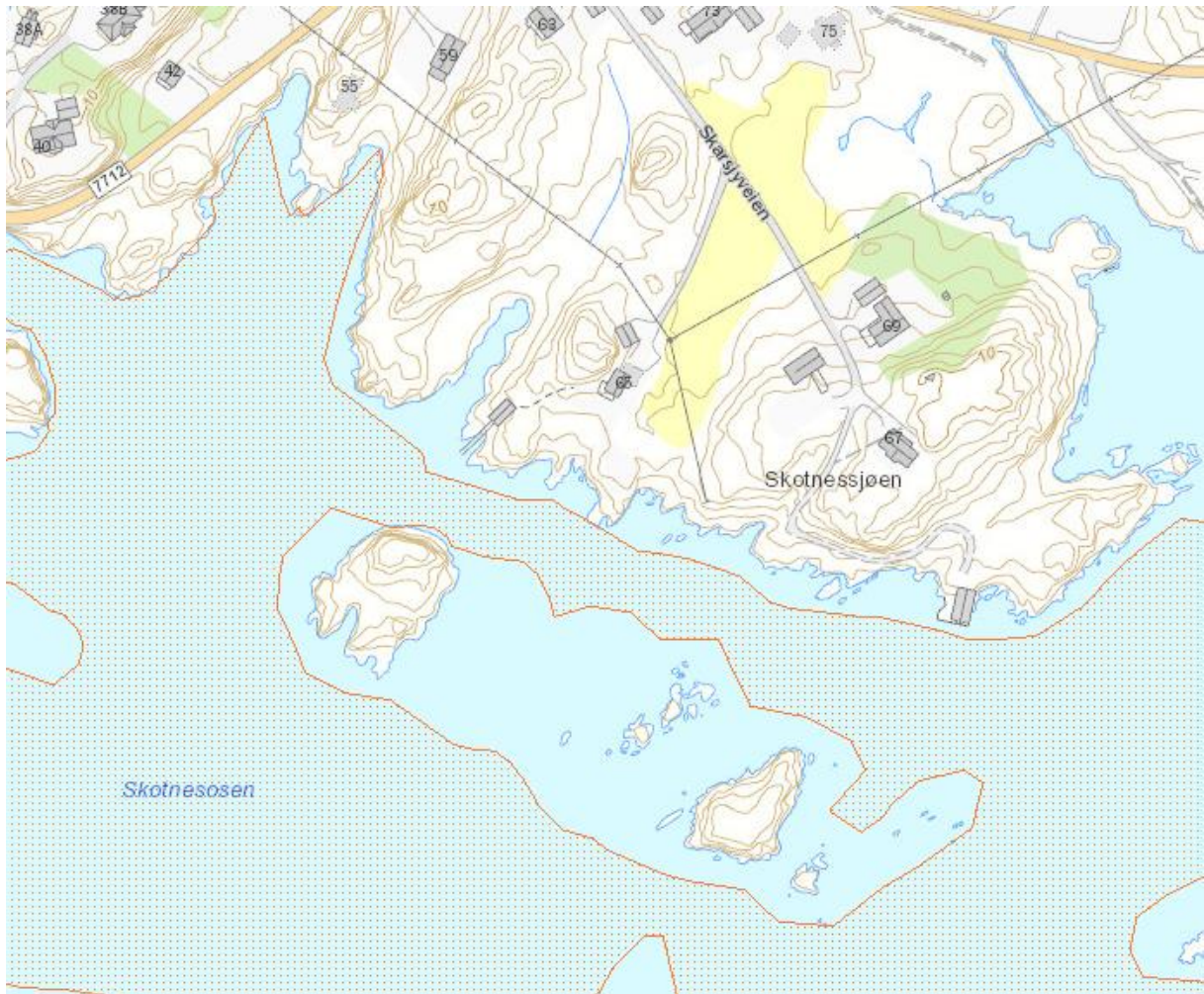
Området nedenfor hus nr. 9 og på motsatt siden av bukta reguleres til naustområde. Bukta samt de øvrige sjøområder reguleres til friluftsområder i sjø. Det tas sikte på å gi bukta fritt vannspeil i store deler av tidevannssyklusen.



Utsnitt mulighetsstudie.

Utbygging i sjø

Som det fremgår av innspill fra Fiskeridirektoratet så er det innenfor planområdet et viktig bløtbunnsområde. Planområdet er varslet noe større enn hva som tenkes regulert, slik at området i sjø ikke berøres i den grad varslingen viser. Det skal ikke gjennomføres direkte tiltak i sjø, eller strandsonen, bortsett fra i bukta ved naustene. Utlegging av flytebrygge og eventuelt båter på svai vil bli tillat i deler av området, og vist i plan. Det innarbeides i planbestemmelsen når anleggsmessige tiltak i strandsonen tillates.



Fra innspill fra Fiskeridirektoratet. *Figur 1. Bløtbunnsområder i strandsonen kartlagt av Miljødirektoratet.*

7.6 Oppsummering av virkninger og konsekvenser

En utbygging av Villa Skotnessjøen er i samrådet med overordnet plan, rikspolitiske retningslinjer og i tråd med Vestvågøy kommune sin arealpolitikk. Området er regulert til boligformål og det tilrettelegger for god bokvalitet i alle livets faser. Området har store muligheter for friluftsliv, både på land og på sjø og bidrar i så måte til bedre folkehelse.

Tomtestørrelser, hustyper er tilpasset ulike kostnadsnivåer og vil kunne bidra til et en variert utvikling av området. Området har ikke i dag egen kloakkering, noe som planen har tatt hensyn til. Det legges da opp til to alternative avløpsløsninger, hvor begge vil tilfredsstille kravet til slike, og samtidig være forberedte på en videreutvikling av avløpsplan for Ballstadorrådet. Største virking av planforslaget vil nok være den økte trafikkmengden som utbygging av ca. 34 boliger vil medføre. Dagen trafiksituasjon oppleves til tider forholdsvis presset, da spesielt i forbindelse med skolestart og aktiviteter på idrettsbanen. Isolert sett vil ikke dette medføre krav om etablering av gang og sykkelvei/fortau, men det bør utredes trafiksikkerhetstiltak for området. Det etterspørres flere møteplasser, redusert hastighet ned til 30 km/t og eventuelt fartsdumber. Det anbefales at det settes i verk vurdering av mulige tiltak, både på kort og på lengre sikt. Kortsiktige tiltak kan være å redusere fartene og å etablere flere møteplasser, mens et mer langsiktig perspektiv, bør utredes separering av trafikken.

Villa Skotnessjyen vil bidra til noe økt trafikkaktivitet, samtidig som den vil være med på å gi området et løft, både bo-messig og økonomisk.

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 Villa Skotnessjyen er en detaljplan hvor det legges opp til etablering av nye boligtomter i et område langs Skarsjyveien på Ballstad, samt regulere eksisterende bebyggelse i samme området.

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 sjekklister 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 risikoreducerende tiltak i plankart og bestemmelser datert 12.08.19

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	nei				
4. Elveflom	nei				
5. Tidevannsflom	Ja	Lite	Mindre	2	Byggearbeidene utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til byggehøyder over havet
6. Radongass	Ja	Lite	Mindre alvorlig	2	Byggearbeidene utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til Radonsikring
<i>Vær, vindeksponering</i>					
7. Vindutsatt	nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur - kulturområder					
9. Sårbar flora	nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13 Fornminner (åfk)	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/siviltforsvar	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. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje	Nei				
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	Alvorlig	3	Redusert hastighet, gode møteplasser, oversiktlig kryss
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 spesiell 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 sjekklister 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 sjekklister 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				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig		5,6	45	

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 premisse når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Relevante tema fra sjekklister og risikovurdering er vektlagt spesielt ved utforming av plankart og bestemmelser, hvor følgende avbøtende tiltak er vurdert å redusere risiko til et tilfredsstillende nivå:

45 Ulykke med gående/syklende:

Redusert hastighet, gode møteplasser, oversiktlige kryss. Det ber i samarbeid med Vestvågøy kommune, Nordland fylkeskommune vurderes etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet.

9 Konsekvensutredning

Det er ikke krav til konsekvensutredning i planarbeidet. Virkninger og konsekvenser av planen er belyst i kapittel 7.

10 Innkomne innspill

1. Brev fra Avinor 18.06.2021
2. Brev fra Nordland fylkeskommunen datert 08.07.2021
3. Mail fra Statsforvalteren i Nordland datert 24.07.21
4. Brev fra Lofotkraft datert 01.07.21
5. Brev fra Statens vegvesen datert 30.06.21
6. Brev fra Direktoratet for mineralforvaltning datert 08.07.21
7. Brev fra NVE datert 24.06.21
8. Brev fra Sametinget datert 19.06.21
9. Brev fra Kystverket datert 09.08.21
10. Brev fra Fiskeridirektoratet datert 21.06.21
11. Brev fra Nordland fylkeskommune, etter gjennomført befarings. Datert 16.09.21
12. Rapport marinarkeologiske registrering, UIT, datert 11.08.21
13. Innspill fra Naboer, Brynhild Leine og Torbjørn Pedersen
14. Innspill fra nabo Adrian Lie
15. Innspill fra nabo Kenneth A. W. Olsen
16. Innspill fra nabo Hermod H. Larsen
17. Innspill fra nabo Isabell S. Benjaminsen
18. Innspill fra nabo Wenche K. Lunde
19. Innspill fra nabo Charlotte W. Aas og Arnstein Aas
20. Innspill fra nabo Mary-Ann Sørensen
21. Innspill fra nabo Finn-Tore Thomassen
22. Innspill fra nabo Magne R. Hansen
23. Innspill fra nabo Jan H. Wangsvik

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. Etter søknad fra Avinor endret Luftfartstilsynet den 13.02.2019 sertifiseringsbasen (CB) for lufthavnen til CS-ADR-DSN utgave 4.

Planområdet ligger ca. 7,5 -7,8 km sør/sørvest for landingsterskel til bane 02 (fra sør) ved Leknes lufthavn.

2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn

Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.475, gjeldende fra 08.12.2017.*

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i *Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.*

Plankonsulentens vurdering

Tas til orientering

2. Nordland fylkeskommunen

Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldsloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill.

Merknader

Kulturminner

Nyere tid

Som det påpekes i planinitiativet er det flere SEFRAK-registrerte bygninger i området. Innenfor planområdet, slik det er oversendt, er det to SEFRAK-registrerte bygg. Rådmannens forslag inkluderer ytterligere to bygg. Vi vurderer de ikke til å regional verdi, men ser positivt på at de ønskes ivaretatt i planforslaget.

Arkeologi

Vi vurderer området å inneha potensial for påvisning av hittil ukjente kulturminner, da særlig fra steinbrukende perioder.

Det er derfor nødvendig med nærmere befarings på stedet før vi kan vurdere evt omfang. Vi anbefaler at befarings blir utført tidligst mulig i planprosessen slik at eventuelle kulturminner integreres og sikres på en god måte i den endelige utformingen av planen. Befaringen kan gjennomføres i løpet av inneværende feltsesong og vi imøteser bestilling av arbeidet.

Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Fylkesveg

Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 7712, Skarsjyveien. Vi skal ivareta fylkesvegene på best mulig måte for brukerne og samfunnet. Vi vurderer om foreslått arealbruk er i

konflikt med hensynet til framkommelighet, trafikkisikkerhet, utvikling, drift og vedlikehold av fv. 7712.

Nullvisjonen om at ingen skal bli drept eller hardt skadd som følge av trafikkulykker på vegnettet i Norge, ligger til grunn for trafikkisikkerhetsarbeidet i Nordland fylkeskommune.

For tiltak som berører fylkesvegen, gir vi råd i planfasen og vil følge opp og godkjenne byggeplaner og dersom vi ser at det er nødvendig, vil vi inngå gjennomføringsavtale med utbygger, siden vi skal overta eventuelle planlagte tiltak på fv. 7712.

Vurderingsgrunnlag

Vegloven med vegnormaler, vegtrafikkloven, veiledere og tilhørende forskrifter. I hht. § 13 i Vegloven: Offentlig vegnett skal planlegges og bygges i henhold til vegnormal N100, Veg og gateutforming og V121, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Vegnormalen er hjemlet i vegloven og gjelder for all planlegging og bygging av offentlig vegsystem.

Vurdering

Fv. 7712 er direkte berørt, siden vegen inngår i varslet planområde i en lengde på ca. 380 meter. Vi har derfor innspill til hvordan vegen og arealene langs denne skal reguleres. I tillegg skal vi påse at det tilrettelegges for myke trafikanter mellom viktige målpunkt som hjem og skole og til fritidsaktiviteter. Vi skal ha spesiell fokus på at skolebarn kan gå og sykle til skolen og fritidsaktiviteter på en trafikkisikker veg.

Fv. 7712 har en viktig lokal transportmessig funksjon, som atkomstveg til Ballstad stadion og som turveg. Fv. 7712 har fartsgrense 50 km/t på planstrekningen og om lag 102 kjøretøy i døgnet (ådt=2019), med 8 % lange kjøretøy, ifølge vegkart.no.

Fv. 7712 er smal, ca. 4 meter bred med enkelte veglommer som møteplass for passering av motgående biler, se fig.1.



Fig.1 Foto av fv. 7712 som viser vegbredde ca. 4 meter og idrettsbanen

I kommuneplanens arealdel for Vestvågøy er det lagt inn forslag om gang- og sykkelveg mellom Ballstad skole – Ballstad kunstgressbane, på sørsiden av fv. 7712, se utsnitt fra KPA i fig. 2.

Kommunen må vurdere å stille rekkefølgekrav om at denne blir bygd for å ivareta skolebarn og myke trafikanter langs en smal fylkesveg, som får stor trafikk i anleggsfasen og på permanent basis når boligfeltet er ferdig utbygd. Siden det er knapt med areal mellom vegen og boligene langs fv. 7712, bør det vurderes fortau i stedet for g/s-veg, siden g/s-veg er mer arealkrevende med krav om fysisk skille med grøft eller opphøyet rabatt mellom g/s-veg og kjøreveg.



Fig. 2 Utsnitt fra KPA - g/s-veg stiplet med rødt sør for fv. 7712

I pågående rullering av «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser i Nordland» har veggen holdningsklasse «Mindre streng». Antall direkte avkjørsler og nye boligavkjørsler bør være begrenset og generell byggegrense er foreslått til 30 meter fra senterlinjen for denne holdningsklassen.

Innspill

Vi gjør oppmerksom på at alle planer skal være i tråd med vegnormalene og andre statlige krav og retningslinjer. Dersom planen strider mot disse, anses planen å stride mot vesentlige regionale og nasjonale interesser. Vi har følgende innspill:

- Det må utarbeides en trafikkanalyse som beskriver trafikksituasjonen, både i anleggsfasen og når tiltakene er ferdig bygd og hvilke konsekvenser det vil få. Planen må foreslå avbøtende tiltak, siden dette er skoleveg og atkomst til idrettsbane. Behovet for stoppested for buss, må inngå i trafikkanalysen.
- Dersom beregnet trafikkmengde ved ferdig utbygd boligfelt tilsier krav om skoleskys, bør kommunen vurdere følgende forslag til rekkefølgebestemmelse:
Det skal etableres fortau eller g/s-veg langs fv. 7712 fra krysset med Øyaveien til idrettsbanen, før det gis ferdigattest for tiltak hjemlet i planen.
- Plangrensen legges til senterlinjen av fylkesvegen.
- Fylkesvegen med sideområder reguleres til offentlig vegformål. Areal regulert som offentlig vegformål skal eies av Nordland fylkeskommune. Vegbredder skal være målsatt og vises på plankartet.
- Formålsgrensen for offentlig vegformål, skal følge eksisterende eiendomsgrenser, men med minimum avstand til skulderkant vei på 3 meter. I den grad at eiendomsgrensen ikke tar med tilhørende skjæringstopp eller fyllingsfot, må formålsgrensen utvides til også å gjelde dette arealet + 1 meter.
- Byggegrensen mot fv. 7712 må være målsatt og vises på plankartet. Vi kan akseptere byggegrense på 15 meter fra senterlinjen på fylkesvegen. Ved eksisterende boliger kan byggegrensen følge fasaden.
- Drenering langs fylkesvegen og under avkjørsler/kryss må ivaretas.
- Siden det i overordnet plan er foreslått g/s-veg på strekningen, må det settes av en sone langs fv. 7712 inntil byggegrensen, som muliggjør bygging av enten fortau eller g/s-veg 4 innenfor planområdet. Denne sonen bør reguleres som grøntanlegg/bestemmelsessone for framtidig vegformål, der det ikke tillates konstruksjoner/bygg.
- Avkjørsler og kryss, eksisterende og nye, må reguleres i henhold til Statens vegvesens vegnormal N100, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles.
- I kryss mellom fv. 7712 og lokale veger, må siktlinjer og hensynsone friskt inngå i plankartet og det knyttes bestemmelse til hensynsone friskt: *Innenfor hensynsone friskt*

tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 0,5 meter over kjørebanelivå.

- Siktkrav i alle avkjørsler og kryss må være ivaretatt, også siktkrav langs g/s-veg eller fortau. Der det er mulig å stenge avkjørsler eller samordne avkjørsler for flere eiendommer, bør dette gjøres (Skarskyveien 61 er nevnt i saksutredningen).
- Gjennomføringsavtale: Vi ber om at det tas med følgende forslag til rekkefølgebestemmelse: *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.*
- Geotekniske forhold: Vi ber om at det tas med følgende forslag til rekkefølgebestemmelse: *Geotekniske forhold og stabilitet i grunnen må være undersøkt og dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.*
- Planen må illustrere fyllings- og skråningsutslag og høydeforskjeller mellom fylkesveg og planlagte tiltak må framgå av plandokumentene.
- Vi oppfordrer til god dialog i det videre planarbeidet og ber om gjennomsyn av plandokumentene før offentlig ettersyn.

Plankonsulentens vurdering

Fylkeskommunens innspill tas til etterretning eller kommenteres særskilt i kapittel 7.

3. Statsforvalteren i Nordland

Som det går fram av referatet fra oppstartmøtet er området satt av til boligformål i gjeldende arealdel til kommuneplanen (eksisterende boligområde). Her har kommunen pekt på at områdene utenfor har verdi som beiteområde for ærfugl og at deler av strandsonen er kartlagt som viktig nærturområde. Det blir også pekt på at flere mindre høydedrag i området bør forbli ubebygde av landskapsmessige hensyn. På figuren nedenfor har vi lagt inn området med særskilt kartlagte verdier for friluftslivet og vist det mest karakteristiske høydedraget, slik det fremstår på 3D-utsnittet fra Nordlandsatlas. Som det fram har kommunen lagt inn byggegrense mot sjøen i kommuneplanens arealdel.

Plankonsulentens vurdering

Området er i arealplan lagt ut til boligformål med den hensikt at her tillates boligbygging. I vedtaket fra forvaltningsutvalget på planinitiativet er det skrevet at en bør unngå å bygge ned høydedragene. Planen tar sikte på å finne en fornuftig balanse mellom bebyggelse, bokvalitet og utviklingsøkonomi. Det er helt klart i utbyggers interesse ivareta disse hensyn. Området for særskilte kartlagte verdier for friluftsliv, er etter hva vi ser lite begrunnet og definitivt omstridt av de som i dag bruker området. Planen har ikke tatt stilling til dette, og har i så måte ingen direkte utvidede planer for området, enn hva overordnet plan legger til grunn. Det stilles krav til utbygger av området B-5 skal utarbeide situasjonsplan for hele B-5 ved byggesøknad. Her vil da friluftsområdet måtte ivaretas. Se for øvrig kommentarer i kapittel 7.

4. Lofotkraft

Lofotkraft har både høyspenningsnett, en nettstasjon og lavspenningsnett innenfor planområdet. Utbygger har tidligere vært i kontakt med Lofotkraft ang. kostnader for ombygging av

eksisterende nett samt tilknytning av nye boliger. For at det nye feltet skal kunne etableres må høyspenningslinjene kables og det må monteres ny nettstasjon. I tillegg kommer endringer i lavspenningsnettet bl.a. med forsyning av de nye boligene.

Vi gjør oppmerksom på at dette kun var et kostnadsestimat for den forlagte planen og at det nå ser ut til at planene nå er noe endret bl.a. med flere boenheter. Dette vil medføre endringer i kostnadene. I tillegg kan vi ikke se at det er satt av plass til nettstasjon. Ber om at dette tas inn i planen. Det er foreslått en plassering i forbindelse med kostnadsoverslaget på tomt 1, men en annen mulighet er å avse en liten del av friarealet nordøst for tomt 13 til dette. Nettstasjonen må plasseres ved vei.

Ber om at utbygger tar kontakt med Lofotkraft og kommer med bestilling på endringer og utbygging av nettet så snart planene er godkjent og prosjektet igangsettes. Da kan detaljprosjekteringen startes med utarbeidelse av teknisk løsning og kostander der det må inngås en avtale om anleggsbidrag.

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til etterretning, og endringer er innarbeidet i plan

5. Statens vegvesen

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Arealpolitiske føringer for planarbeidet

Viktige arealpolitiske føringer for arbeidet er bl.a. vegnormalene og statlige planretningslinjer for samordna bolig-areal og transportplanlegging.

Statens vegvesens innspill til planforslaget

Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg.

Fylkeskommunen overtok vegeierrollen fra 01.01.20 for fylkesveg, og vil kunne komme med vegfaglig vurdering av reguleringsplanen.

Statens vegvesen vil vurdere ytterligere innspill når det foreligger konkret planforslag.

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til etterretning

6. Direktoratet for mineralforvaltning

Om saken

Formålet med planutredningen er å tilrettelegge for boligutvikling og nødvendig infrastruktur, i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplanens arealdel. Det tillates bygd eneboliger og tomannsboliger i området.

Uttalelse til saken

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Villa Skotnessjyen på Ballstad i Vetsvågøy kommune.

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til orientering

7. NVE

NVEs vurdering

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Planområdet ligger i strandsonen under marin grense og det må derfor gjøres vurderinger knyttet til grunnforhold og fare for kvikkleire-/områdeskred. På siste plannivå skal skredfare være avklart og det skal fremgå hvordan tilstrekkelig sikkerhet iht pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 skal oppnås, ev ved hjelp av risikoreduserende tiltak. For vurdering av skredfare og stabilitet for tiltak i strandsonen, se kap. 2.8 – Aktsomhet i strandsonen i NVEs-Veileder 1/2019 [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

Det er ikke funnet overlapp mellom foreslått planområde og NVEs øvrige datasett knyttet til samfunnssikkerhet (faresonekart og aktsomhetskart for flom og skred).

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. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. 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 er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Innenfor planområdet finnes det en 22kV høyspentlinje som eies av Lofotkraft. Det må tas hensyn til denne i det videre planarbeidet.

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til etterretning, og de momenter som nevnes vedr. flomm, overvann og erosjon ivaretas ved utbygging av området. Alle tiltak gjennomføres i tråd med TEK17

8. Sametinget

Vi viser til deres brev av 14.06.2021.

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.

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. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda i følge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrif eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til etterretning

9. Kystverket

Kystverket har ikke merknader til oppstarten av planarbeidet.

10. Fiskeridirektoratet

Formål og planstatus

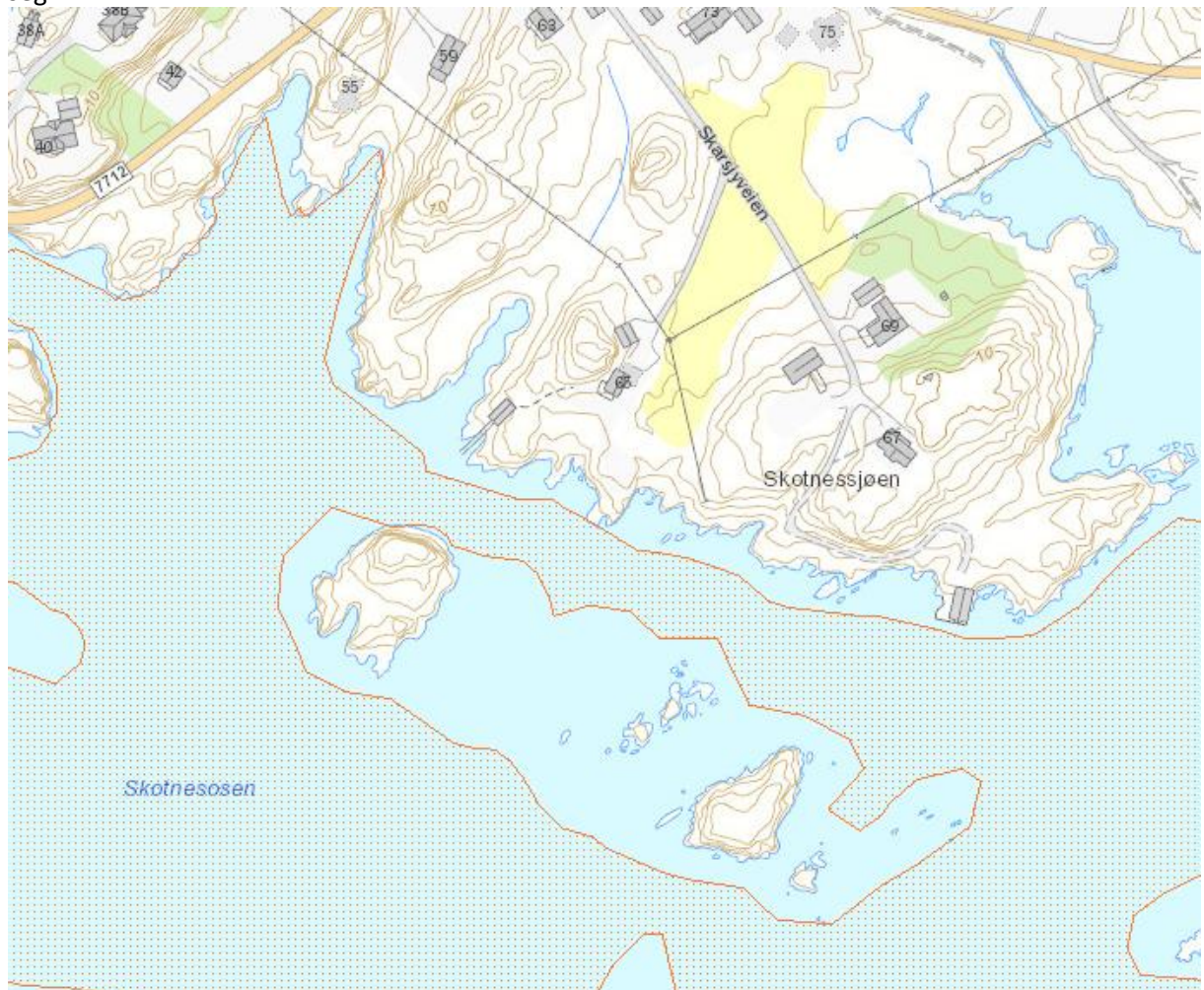
Formålet med planutredningen er å tilrettelegge for flere boliger i området, i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplanens arealdel samt nødvendig infrastruktur. Planområdet er ca. 47 daa i sjø og på land. I sjøarealene av planområdet legges det opp til regulering av flytebrygge, badeplasser og å kunne legge småbåt på svai.

Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave når det gjelder arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer – fiskeri og akvakultur – herunder å ta vare på marint biologisk mangfold. Dette oppnås best ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Fiskeriinteresser i området

Planområdet overlapper med et viktig bløtbunnsområde i strandsonen kartlagt av Miljødirektoratet¹ (figur 1). Bløtbunnsområder ansees som viktige, siden de gir robuste og stabile økosystemer, og utgjør viktige beiteområder for fugl og fisk. Bløtbunnsarter er i hovedsak stasjonære og påvirkes av faktorer direkte på de stedene hvor de befinner seg.



Figur 1. Bløtbunnsområder i strandsonen kartlagt av Miljødirektoratet.

Vurdering

Fiskeridirektoratet region Nordland ber om at tiltaket i sjø skjer på høst og tidlig vinter

fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet.

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til etterretning. Det medtas i planbestemmelsen vedr. tidspunkt for eventuelle anleggsmessige tiltak i sjø. Se også kap. 7.5

11. Nordland Fylkeskommune, etter befaring

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i hht Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver og gjort mindre undersøkelser på stedet. Planen synes ikke å være i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi vil likevel fremme følgende merknad, (som bør være en del av planens fellesbestemmelser):

Fylkeskommunen viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til orientering. Behovet for presisering i bestemmelsen vurderes, da også disse ligger i overordnet plan

12. UIT Norges arktiske universitet

Resultat

Det ble ikke registrerte marine kulturminner som er automatisk vernet eller fredet. På grunnlag av resultatene har vi ingen merknader til planforslaget eller tiltak som planlegges i sjø

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til orientering. Rapporten ligger i sin helhet ved plandokumentene.

13. Brynhild Leine og Torbjørn Pedersen

Til Lofotr Bygg Bygg og Anlegg AS v/ Reidar Samuelson

Vi viser til melding av oppstart planarbeid for reguleringsplan Villa Skotnessjyen.

Som grunneiere av gnr. 13, bnr. 6 har vi følgende merknad:

Av dokumenter til behandling i Forvaltningsutvalget 23.03.21, fremgår det at «Deler av fjæra er registrert som viktig nærturområde».

Dette ser ut til å være kommet inn i forbindelse med kartleggingsarbeid av viktige friluftslivsområder foretatt av Vestvågøy kommune i 2014.

Vi har foretatt undersøkelser, og ut fra det som framkommer av dette, er det grunn til å fastslå at denne registrering må bero på en feil eller grov misforståelse.

Dette er ikke et område som, etter det vi erfarer, skal være registrert som viktig naturområde.

Det vil bli sendt nærmere orientering om dette til Miljøavdelingen i Vestvågøy kommune, med anmodning om at dette endres/slettes.

Vi mener denne registrering derfor ikke bør tas inn som spesielt hensyn i det videre planarbeid for Villa Skotnessjyen.

Det nevnes at tilgang til strandlinjen har det aldri vært lagt noe hinder for.

Med vennlig hilsen Brynhild Leine og Torbjørn H. Pedersen

Plankonsulentens vurdering

Innspill tas til orientering.

14. Adrian Lie 137138

Hei.

Langs fylkesveg 7712 ved Ballstad i Vestvågøy kommune kan vi nå lese i lokale medier om utbyggere som ønsker å bygge opptil 35 nye boenheter. Vestvågøy kommune er positiv til dette å det er forståelig med tanke på at Ballstad er en attraktiv plass å bygge, men lite tilgjengelige tomter.

Bekymringen til di som bor i området er at Vestvågøy kommune ikke virker å stille noen krav til utbygger angående veien. Dette er en smal fylkesvei hvor vanlige personbiler må møtes ved utkjøringer for å kan passere.

Veien går fra Ballstad skole å passere Ballstad fotballbane, veien er også en del av Ballstad turvei. Skolebarn, unge håpefulle fotballspillere å spreke turgåere bruker veien flittig. Hvordan kan det her ikke stilles krav til gang å sykkelsti eller andre tiltak for å sikre myke trafikanter?

Det vi ønsker er at ikke en spade får gå i jorden her før skoleveien vår er sikret på et forsvarlig vis. Tenker på alle lastebilene som skal dundre innover veien her i opptil flere år da grunnarbeidet vil pågå. I tillegg vil 35 nye boenheter øke trafikkbelastningen drastisk, å ropene om utbedringer kommer til å øke.

Hvorfor kan ikke kommunen være litt i forkant her å stille krav før utbygging starter? Skal det heller ventes til vi har fått 35 nye boenheter som mest sannsynlig vil inneholde flere barnefamilier som vil kreve at det gjøres noe med veien her.. En trafikkmåling som ble gjort her for mange år siden midt i fellesferien er ikke nok argument til å forsvare at det ikke blir gjort noe.

Dette er en bønn fra oss oss innbyggere om hjelp, vær så snill å still krav til utbygger angående veien. Vi ber dere tenke på oss som bor her å våre nye naboer, at barna våre kan fortsette å sykle til skolen å være trygg, at barna på Ballstad kan dra på fotballtrening å være trygg, at turgåer fortsetter å ta turen rundt Skarsjyen.

Håper på en positiv tilbakemelding
Mvh Adrian Lie
Skarsjyveien 75

Ønsker ikke å godkjenne dette nabovarsel før jeg vet hva som er planen i forhold til veisituasjonen her. Det er ikke holdbart at veien skal være sånn som den er nå med en så stor utbygging. Dette gjelder både under utbyggingsprosessen og etter.

Stiller også spørsmål ved at rådmannen i kommunen har egeninteresser her å ikke bør ha noe med prosessen å gjøre.

15. Kenneth Andre W. Olsen 13/76

Godtas ikke før konkret plan om å sikre trafikksikkerheten for Skarsjyveien legges frem.

16. Hermod H. Larsen 13/90

Jeg kommer ikkje til og godta noe som helst før det er kommet planer på bordet for utbedring av veien. Her går turløype og d myldrer av barn som både bor her og som skal til fotball anlegget. Veien er ikke forsvarlig som det er nå før utbygging.

17. Isabell S. Benjaminsen 13/99

Har bekymring knyttet vil veien som går innover hit. Det er ønskelig at det blir tatt hensyn til trafikksikkerheten inn hit. Både under utbygging og i ettertid. Slik veien er i dag er det mye trafikk innover hit, både til fotballbanen og til villa ballstad/Lofoten diving. Det er noen uoversiktlige svinger.

Så noe burde gjøres med veien eller hastigheten, kanskje vurdere fartsdumper.

18. Wenche K. Lunde 13/101

Det er ønskelig å få vite konkret hva som er tenkt i forhold til fylkesveien, om det er tenkt å lage gang og sykkelvei før arbeidet med boligområdet starter? Dersom dette ikke er tenkt er det uforsvarlig da det er mange barn som bor langs veien og ferdes langs veien. Uforsvarlig mtp tungtrafikk. Dersom gang og sykkelvei ikke er aktuelt MÅ det lages fartsdempere samt få ned fartssonen fra 50km/t til 30 km/t. Mvh Wenche Lunde og Ole Henrik Thuv Nilsen

19. Charlotte Wangsvik AAS og Arnstein AAS 13/115

Ser ingen plan for utbedring av vei/gang og sykkelsti, med skolebarn er vi meget bekymret for sikkerheten til barne.

1. Det er ikke tilfredsstillende opplyst angående sikkerhet av myke trafikanter under byggeprosessen eller hvordan det blir etter ferdigstillelse av byggeprosjektet.

2. Det må bli mer klart i forhold til plassering og fysikk størrelse på boenhetene og hvordan utsikt og solforhold blir ivaretatt til allerede fastboende.

3. Rådmann kjell Idar Berg har egeninteresse i prosjektet og kan ikke ta del i godkjenning av prosessen.

20. Mary-Ann Sørensen 13/102

siden det blir økt trafikk både under og etter bygging, er vi bekymret for veisikkerheten for våre barn som går til skolen. veien her er ganske smal.

21. Finn-Tore Thomassen 13/102

Vi er bekymret for trafikksikkerheten til våre barn.veien er smal og det vil bli økt trafikk her både under og etter bygging.

22. Magne Rainer Hansen 13/137

Jeg kan ikke godta at det blir et nytt byggefelt med de veiforhold som er her i dag. I tillegg stiller jeg meg undrende til rådmannens rolle i dette, pga. av hans egen eiendom i utbyggingssonen. Jeg har ikke fått oversikt hva som skal bygges eller hvor, men jeg godtar ikke at utsikt/solforhold forringes på min eiendom.

Plankonsulentens vurdering

Ved varsling av planoppstart ble Altinn og nabovarsel benyttet. Alle fikk ad et nabovarsel med likelydende brev vedr. oppstart av planarbeider. Alle innspillene uttrykker bekymring for vei og trafikksituasjonen. Dette er forsøkt svart ut i kapittel 7. Når det gjelder de som har merknader til hva som skal bygges, størrelser med videre, så vil eventuelle merknader til dette bli behandlet ved første gang s høring av planen. Spørsmål som angår Kjell Idar Berg, håndteres av Vestvågøy kommune.

23. Jan Harald Wangsvik 13/174

Eiendom 13/174 er ikke nevnt i hovedvarselet som del av planområdet, men står likevel som mottaker av varselet Bare halve tomten er merket inn på kartet. Går ut fra det er bagatellmessig. Forbehold om detaljer som ønskes medtatt senere i utviklingen av planen

Plankonsulentens vurdering

Eiendommen 13/174 er innenfor varslet området, men er etter en nærmere vurdering ikke tatt med innenfor plangrensen.

11 Vedlegg

Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 23.06.22

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser datert 23.06.22

Vedlegg 3: Mulighetsstudie og illustrasjoner

Vedlegg 4: Varslingsbrev datert 11.06.21

Vedlegg 5: Offentlige høringsinstanser

Vedlegg 6: Innkommen merknader

Vedlegg 7: Rapport fra UIT

Vedlegg 8: Befolkningsrapport

Vedlegg 9: Sjekkliste regulering

Lekens den 23.06.2022

Reidar Samuelsen

Lofotr bygg & anlegg as