

Saksgang

| Utvalg | Møtedato | Utvalgssak |
|--------------------|------------|------------|
| Forvaltningsutvalg | 13.06.2023 | 041/23 |
| Kommunestyret | 20.06.2023 | 052/23 |
| Teknisk utvalg | 10.10.2023 | 004/23 |

Arkivsak ID 21/940

Saksbehandler

Gard Eide Larsen

2. gangs behandling - Endring av detaljregulering Utsikten Ballstad

Sammendrag

Asplan Viak AS har på vegne av Arne Sørensen & Sønner AS utarbeidet endrings forslag for detaljreguleringsplan for etablering av to nye boligtomter i Utsikten på Ballstadøya. De to boligtomtene grenser inn mot gjeldene reguleringsplan for Utsikten i nord. Det var i utgangspunktet planer om å utarbeide en egen reguleringsplan for disse to tomtene. I forbindelse med oppstartsmøte så ble det avklart at det var mer hensiktsmessig å utvide gjeldene plan slik at denne omfattet også disse to tomtene. Adkomstveien til tomtene vil være via veien Utsikten. Planendringen vil medføre at enden av veien forlenges noe.

Forvaltningsutvalget vedtok 13.06.23 at saken avvises og utvalget ber om at ny adkomst til tomtene B8 og B9 vurderes. Etter kommunestyrets vedtak om å utsette saken den 20.06.2023, er det vurdert alternativ adkomst til de nye tomtene B8 og B9. Se de oppdaterte kapitlene; «Alternative løsningsforslag» og «begrivelsene til de tre alternativene».

Kommunedirektørens innstilling:

Det vises til forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023.

1. Teknisk utvalg vedtar at ny adkomst til tomtene B8 og B9 går via næringstomt øst av planarealet.
2. Teknisk utvalg ber administrasjonen utarbeide nytt planforslag basert på vedtaket, og legge planforslaget ut på ny høring.

Saksdokumenter

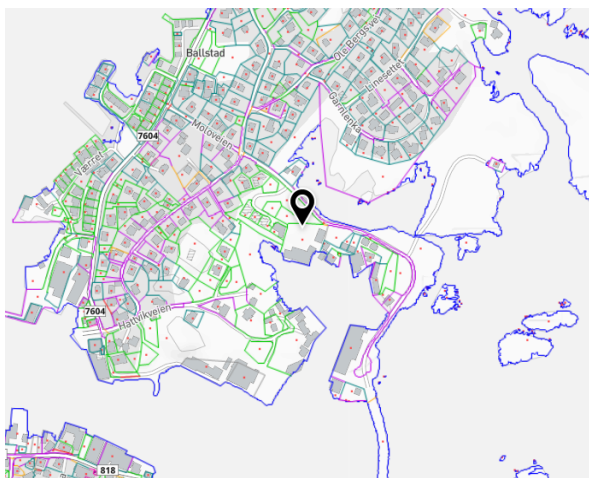
| | | |
|------------|----------------------------|---------|
| 01.06.2023 | Plankart | 1658400 |
| 01.06.2023 | Planbeskrivelse | 1658401 |
| 01.06.2023 | Bestemmelser | 1658402 |
| 01.06.2023 | Illustrasjoner Snitt og 3D | 1658403 |

| | | |
|------------|---|---------|
| 01.06.2023 | Illustrasjon Situasjonsplan | 1658404 |
| 01.06.2023 | Kommentarer til høring og offentlig ettersyn | 1658405 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Arne Sørensen | 1658406 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Elmea | 1658407 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Fiskeridirektoratet | 1658408 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Nordland fylkeskommune | 1658409 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Norges Fiskerlag | 1658410 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse NVE | 1658411 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Peter Pedersen | 1658412 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Sametinget | 1658413 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Statens Vegvesen | 1658414 |
| 01.06.2023 | Høringsuttalelse Tore Haug | 1658415 |
| 01.06.2023 | ROS Sjekklister | 1658416 |
| 01.06.2023 | Referat oppstartsmøte | 1658417 |
| 01.06.2023 | Planinitiativ | 1658418 |
| 01.06.2023 | Kommentar til forsinket høringsuttalelse fra Tore Haug (563420) | 1658419 |
| 05.09.2023 | Vurdering av ny adkomst til tomtene B8 og B9 Asplan Viak | 1673143 |
| 05.09.2023 | Horisontalplan alt adkomst 01 300823 | 1673144 |
| 05.09.2023 | Lengdeprofil alt adkomst 01 300823 | 1673145 |
| 05.09.2023 | Tverrprofil alt adkomst 01 300823 | 1673146 |

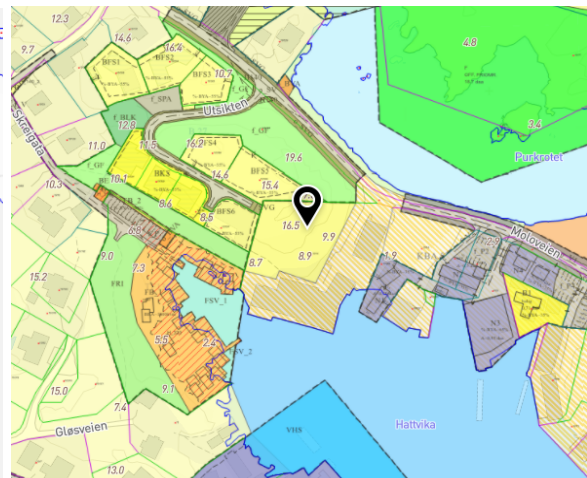
Saksopplysninger:

Planstatus:

Overordnet plan er Kommuneplanens arealdel (PlanID: 1860-201810) vedtatt 20.05.2020. Arealet som foreslås regulert til to nye boligtomter er avsatt til «Boligbebyggelse» B27 (Utsikten Ballstad). Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Gjeldene reguleringsplan er Utsikten, plan-id 200704. Ny plan-id for reguleringsendringen er 202202.



Figur 1 plassering i grått kart



Figur 2 plassering i plankart

Alternative løsningsforslag:

Alternativ 1. Kommunestyret godkjenner forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023. Vedtaket er fattet i medhold av plan og bygningsloven § 12-10.

Alternativ 2. Forvaltningsutvalget sender planforslaget tilbake til administrasjonen for ny behandling. Det skal utarbeides ny planforslag basert på vurdering av ny adkomst til tomtene B8 og B9 via f_FRI. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: Føringer/endringer angis av FU.

Alternativ 3. Forvaltningsutvalget sender planforslaget tilbake til administrasjonen for ny

behandling. Det skal utarbeides ny planforslag basert på vurdering av ny adkomst til tomtene B8 og B9 via næringstomt øst av planarealet. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: Føringer/endringer angis av FU.

Beskrivelse av alternativ 1/ Planforslag, adkomst til tomtene BF8 og BF 9 via veien Utsikten:

Det skal etableres to nye boligtomter BF8 og 9. For å få adkomst til de to nye tomtene forlenges veien Utsikten noe. Forlengelsen reguleres som felles adkomstvei f_V. Adkomstveien f_V fram til BF8 og 9 skal opparbeides og vedlikeholdes av disse. Forlengning av veien vil inkludere terrenginngrep. Areal regulert til AVG (annen veggrunn – grøntareal) kan benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger.

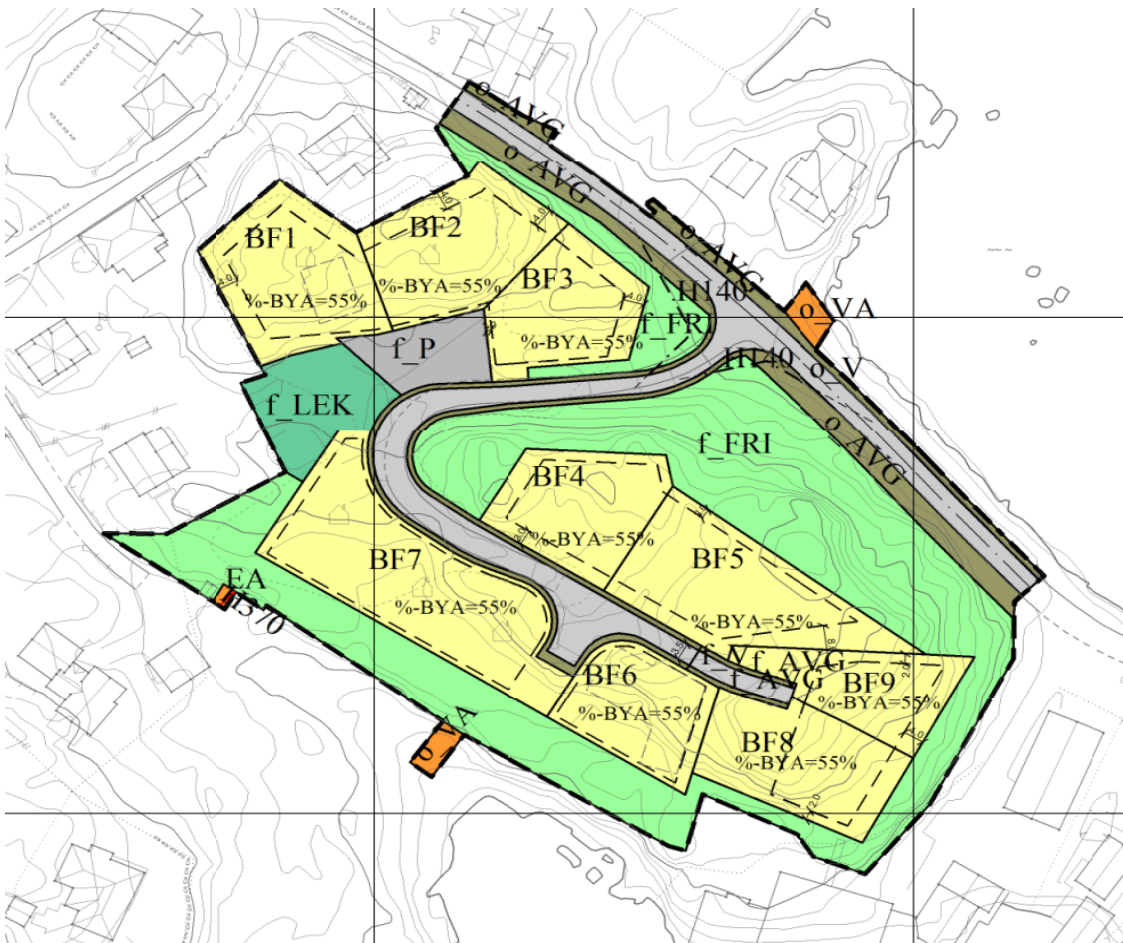
For å ta vare på silhuetten av landskapet er det gitt maksimale byggehøyder som kotehøyder. Maksimale byggehøyder for BF8 og 9 er det samme som for BF6 kote 17 moh. Også byggegrensen er satt slik at den ikke tillater bebyggelse på de naturlige fjellformasjonene på nord og øst for de to nye tomtene for bedre terrengtilpasning.

Utnyttelsesgrad BYA 55 % er lik alle de andre boligtomtene langs Utsikten. Ved innlevering av byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises garasje. Garasjen kan være integrert i boligbebyggelsen. Frittstående garasjer skal ikke være større enn 50 m². Garasjer inne på BF8 og BF9 kan etableres i formålsgrensen mellom disse. Garasjene kan også sammenbygges.

Sammenbygd garasje kan være inntil 100 m².

Plangrense sør for BF8 er plassert slik at adkomst, parkering og snuplass til de to leilighetene i det gamle fiskebruket sør for planområdet ikke blir med i reguleringsendringen.

På sørsida av BF8 er det en gangbro som fører fra klippen til gamle fiskemottakets tak. Fri tilgang til tak og gammel bro kan medføre fare. For å unngå skader settes det bestemmelse at adkomst til taket via gangbroen må sperres.



Figur 3 Alternativ 1/ Planforslag, adkomst til tomtene BF8 og BF 9 via veien Utsikten

Beskrivelse av alternativ 2/ Vurdering av ny adkomst til tomtene B8 og B9 via f_FRI:

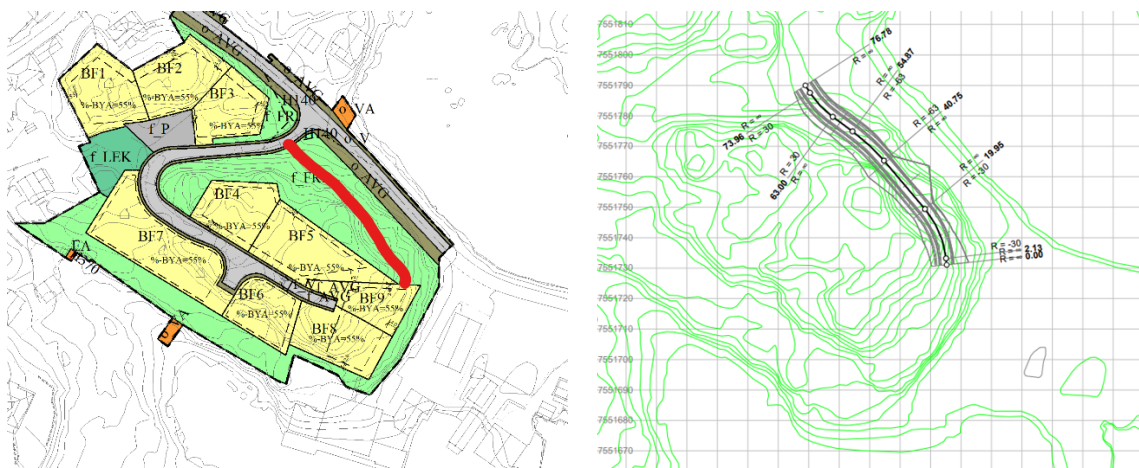
Etter kommunestyrets vedtatt utsettelses forslag den 20.06.2023 er det vurdert alternative adkomst til de nye tomtene B8 og B9. Det er også vedlagt vurdering laget av tiltakshaver og plankonsulenten deres Asplan Viak: Vurdering av ny adkomst til tomtene B8 og B9 Asplan Viak.

Utgangspunkt fot opprinnelig reguleringsendring:

Regulering av tomtene B8 og B9 ble behandlet som reguleringsendring og ikke som ny reguleringsplan fordi adkomsten var planlagt via veien Utsikten slik at de to nye tomtene hadde dannet en sammenhengende nabolag med resten av Utsikten. Hvis adkomst til tomtene BF8 og BF9 skal planlegges på nytt fra en annen måte en via veien Utsikten er forskjellen til planinitiativet så vesentlig at planforslaget må sendes på ny høringsrunde

Adkomst via f_FRI:

Det kan være teknisk mulig og etablere adkomst til nye tomtene via arealformål f_FRI. En slik vei hadde imidlertid rasert området som i dag er uberørt. Å etablere snuplassene øst for bebyggelsene på kanten av stupet ville også medføre at byggegrensene måtte flyttes lenger vest. Tiltakshaver, plankonsulent og administrasjon anser ikke dette forslaget som aktuelt da dette ville innebære vesentlig terrenginngrep og rasere friarealet f_FRI.



Alternativ 2/ Adkomst til tomtene BF8 og BF9 via f_FRI

Beskrivelse av alternativ 3/ Vurdering av ny adkomst til tomtene B8 og B9 via næringstomt øst av planarealet:

Adkomst kan være mulig å etablere via næringstomten øst for planarealet. Tiltakshaver av planforslaget er eier av næringstomten som er lagt ut til arealformål kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA 5), i kommuneplanens arealdel. Imidlertid vil tiltakshaver ikke akseptere denne løsningen da en slik løsning vil være svært kostnadskreven og adkomsten til boligene vil bli utfordrende. Eneste mulighet for en universell utformet adkomst vil være å etablere en parkeringskjeller inn i fjellet og en heis opp til boligene. En løsning uten universell utforming med parkeringskjeller og trapp opp til boligen hadde også vært kostnadskreven. Det å skulle benytte arealene til det gamle fiskebruket som adkomst vil også medføre begrensninger i fremtidig bruk av næringstomten. En løsning med parkeringskjeller og adkomst fra øst kan ha potensiale, men det strider med opprinnelig tanken bak planinitiativet om sammenhengende nabolag Utsikten.



Adkomst til tomten BF8 og BF9 via næringstomt øst av planarealet / parkeringskjeller og trapp/heis opp til boliger

Oppsummering av alternative løsningsforslag:

Adkomst til tomten BF8 og BF9 via f_FRI vil innebære et vesentlig terrenginngrep og forringer friarealet. Adkomst via næringstomt øst for planarealet har potensial, men strider med den opprinnelige tanken bak planinitiativet om sammenhengende nabolag Utsikten.

Planprosess:

Oppstartsmøte ble avholdt som et Teams møte den 18.01.2021. I forkant av dette var ønske om å kunne starte opp en planprosess behandlet av forvaltningsutvalget i møte 17.12.21. Varsel om oppstart av planarbeid jf.PBL§12-8, ble sendt ut den 22.03.2022, med frist for å komme med innspill den 02.05.2022. Brev ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer, interessenter og myndigheter. Annonsevarsel om planoppstart ble publisert i Lofotposten den 26.03.2022. Totalt ble det mottatt 9 innspill etter oppstartsvarsel. Fullstendige innspill er gjengitt og kommentert av plankonsulenten i planbeskrivelsen for 1. gangsbehandling (planbeskrivelse, sida 7).

Planforslag ble mottatt den 25.11.2022. 1. gangsbehandling i forvaltningsutvalget var den 01.02.2023. Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 07.02.2023. Frist for å komme med innspill var satt til 26.03.2023. Totalt ble det mottatt 10 innspill etter høring og offentlig ettersyn. Under følger utdrag av alle innspill og administrasjonens kommentarer supplert med kommentarer fra plankonsulent. Fullstendige innspill er vedlagt denne sak.

| Avsender (dato mottatt) og sammensetning: | Kommunedirektørens kommentar til innspillet: |
|---|--|
| Elmea (17.02.2023): Ingen spesielle merknader til regulering. | Tas til orientering. |
| Sametinget (03.03.2023): Ingen spesielle merknader til regulering. | Tas til orientering. |
| Tore Haug og Pål Juliussen Haug (13.03.2023): Mener at det var ikke utarbeidet volumstudie som viser hvordan bebyggelsen vil påvirke landskapet rundt fra flere perspektiv slik forvaltningsutvalget hadde vedtatt 14.12.21. Mener at plasseringen og høyden av de nye byggingsvolumene vill ødelegge silhuetten av eksisterende åsryggen spesielt sett fra havnebassenget sørøst for planarealet. De aksepteres ikke at byggegrensen mellom BF5 og BF9 settes til 2 meter. Foreslår at | Det var utarbeidet og vedlagt en volumstudie til saksframlegget for 1. gangs behandling som viste hvordan bebyggelsen vil påvirke landskapet rundt fra flere perspektiv. Videre følger et svar fra plankonsulenten til innspillet: <i>De har ønske om at den markante høyden (kote 17,6) der topp-punktet ligger i tomegrensen skal bevares mest mulig. Som det framkommer av kartutsnittet under (figur 4) så strekker denne kollen seg fra kote 15 til kote 17,6. Den vestre delen av denne vil adkomstveien skjære seg</i> |

| | |
|---|---|
| <p>byggehøyde begrenses til kote 14 og at ny bebyggelse må være minst 4 meter fra nabogrense.</p> | <p><i>igjennom i ca. kote 13. Slik som byggegrensen av regulert inn i planen så strekker denne seg litt inn over kote 16. Den høyeste delen av kollen skal ikke berøres med tanke på etablering av bygg. Regulert byggehøyde er satt til kote 17 og som vi vil anmode om at opprettholdes. Adkomstveien inn på tomta kommer inn i ca. kote 13 (se figur 2). Det vil da være anledning å føre opp et bygg som har en etasje over høyden på vei. Som illustrasjonene viser så er det lite av antatt bygg på tomt BF9 som vil vises fra antatt bolig på eiendommen 10/339 (figur 3). I forhold til nabo så vil det å beholde byggegrensen ha noen stor betydning i forhold til utsikt. Tomt BF9 har et lite areal som er byggbart i utgangspunktet. Selv om vi på illustrasjonene vise at det ikke planlegges etablert bygg her så ønsker vi å beholde byggegrensen som vist under. Dette da det gir eier en viss frihet med tanke på etablering av bolig/garasje. Dette innebærer også at vi ønsker å opprettholde byggegrensen som ligger 2 meter fra nabotomt. Selv om byggegrensen her er 2 meter fra tomtegrense, er det 8 meter mellom byggegrensene på de to tomtene.</i></p> <p>Bygging den på planlagte plassen vil endre silhuetten av eksisterende terreng med motsvarende måte som de andre bygninger langs veien Utsikten. Det er satt bestemmelser for å minimere uønskede virkninger av dette. Se videre illustrasjoner vedlagt saksframlegget.</p> |
| <p>Norges vassdrags- og energidirektorat (15.03.2022): Kan ikke se at planen berører noen av deres forvaltningsområder i stor grad, viser derfor til deres generelle uttalelse til offentlig høring.</p> | <p>Tas til orientering.</p> |
| <p>Fiskeridirektoratet (15.03.2023): Ingen spesielle merknader til regulering.</p> | <p>Tas til orientering.</p> |
| <p>May Britt S Pedersen og Peter Dag Pedersen (19.03.2023): Mener at deres tidligere merknad etter planoppstartet fikk ikke tilbakemelding. Mener at deres eiendom ble bygget med tanken att det ville blir den siste huset i slutten av veien Utsikten. Nå når veiens skal lenges noe og det skal bygges to nye hus vill dette medføre en del problemer blant annet med trafiksikkerhet og brøyting. Foreslår at det bør finnes ei bedre løsning for å komme til de nye</p> | <p>Tidligere merknad ble besvart av plankonsulenten i planbeskrivelsen på kapittel 3. <i>Planprosess, medvirkning og temavurdering.</i> Videre følger et svar fra plankonsulenten til siste innspillet:</p> <p><i>Da Pedersen fikk innvilget byggesøknad på sin eiendom var arealet som nå foreslås regulert til bolig avsatt til kombinert utbyggingsformål. Underformålene var fiskeriaktivitet, fritids- og turistformål, servering og fritidsbebyggelse.</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>eiendommene enn det som er vist i planforslaget.</p> | <p><i>Slik som terrenget er mot sørøst, vil det ikke være praktisk mulig å anlegge en adkomstvei opp til dette området. Dette innebærer den naturlige adkomsten til arealet er en forlengelse av veien opp til boligtomtene på Utsikten.</i></p> <p><i>Det er snakk om etablering av to eneboliger som følge av planforslaget. Den trafikkmengden som disse to boligene skaper, er av en slik størrelse at man ikke her kan snakke om trafiksikkerhet. I gjeldene plan arealet avsatt til formål som ville kunne skapt mer trafikk, for eksempel fritids- og turistformål og servering.</i></p> <p><i>Som situasjonsplanen viser så vil det være mulig å snu inne på egen eiendom. Inne på eiendommene er det også satt av plass til snø i forbindelse med brøyting av den nye adkomstveien. Se videre illustrasjoner vedlagt saksframlegget.</i></p> |
| <p>Norges fiskerlag (20.03.2023): Ingen spesielle merknader til regulering.</p> | <p>Tas til orientering.</p> |
| <p>Arne Sørensen (21.03.2023): Det er to leiligheter i den gamle fiskebruket sør av planarealet. Ønsker at plangrensen skal endres slik at adkomst, parkering og snuplass til de to leilighetene bli ikke med i regulerings endring.</p> | <p>Administrasjon har hatt møte den 21.02.2023 med Arne Sørensen og ble opplyst om de leilighetene. I møtet ble alle enige om den nye plasseringen av plangrense. Endring vurderes å være liten og har ingen betydning for andre en forslagstilleren. Tas til orientering.</p> |
| <p>Nordland Fylkeskommune (22.03.2023): Så langt Nordland fylkeskommune kan se, vil reguleringsendringen ikke stride mot regionale interesser. Fylkeskommune er tilfreds med at det er satt krav om arkitektonisk redegjørelse i bestemmelsene og at det er satt av areal til felles lek. Det er også svært positiv at det er lagt inn høydebegrensninger for ny bebyggelse med tanke på energibehovet.</p> | <p>Tas til orientering.</p> |
| <p>Statens vegvesen (25.03.2023): Ingen spesielle merknader til regulering.</p> | <p>Tas til orientering.</p> |

Endringer etter 1. gangs behandling

De viktigste endringene, med kommentarer, som er gjort etter 1. gangs behandling er listet under:

Plankart:

- Plangrense sør for BF8 er endret slik at adkomst, parkering og snuplass til de to leilighetene i gamle fiskebruket bli ikke med i regulerings endring.
- Deler av veiarealet nordvest for BF6 er justert for å samsvare med gjennomført vei og er basert på målinger i stedet. Veien er litt bredere enn i forrige kart.

Bestemmelser:

- Det er lagt til ny bestemmelse som tillater balkonger og terrasser på BF8 og 9. Dette er

for å få mer fleksibilitet å ta vare på uteoppholdsarealene på disse tomtene:

§ 3 a

4. Balkonger og terrasser i BF8 og BF9 kan krage utover byggegrensene fram til tomtegrense/formålgrense. For BF8 gjelder dette mot sørvest og sørøst. For BF9 gjelder dette mot sørøst.

- Det er lagt til ny bestemmelse om gangbro til gamle fiskemottakets tak:

§ 5

Gangbro til taket av det gamle fiskemottaket sør fra planområdet må avsperras for å unngå fare for ulykker.

Vurdering av konsekvenser:

Historikk

Utvidelsesområdet er i gjeldende kommuneplan (planID 1860 201810) lagt ut til boligformål med krav til regulering. Eksisterende reguleringsplan for Utsikten er originalt fra 2007. Det har blitt gjort mindre endringer 5 ganger siden første vedtak, hvorav 4 av de har blitt behandlet politisk. Denne endringen er av større omfang, og følger dermed en vanlig planprosess.

Faglige og generelle forhold

Planområdet:

Det er kommunedirektørens vurdering at innsendt forslag til endring av planområdet er tilfredsstillende. Endringen vil medføre at boligfeltet utvides noe mot sør-øst. Utvidelsen vil være i samsvar med det området som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Adkomst:

Planområdet vil ha adkomst fra eksisterende boligområde. Adkomst til boligområdet er fra Moloveien, en kommunal vei som går fra Fv. 7604, Øyaveien på Ballstadøya. Adkomstveien til tomtene vil være via veien Utsikten. Planendringen vil medføre at enden av veien forlenges noe.

Vann og avløp:

Det er nok kapasitet på den kommunale vannledningen som ligger i området. Det må dokumenteres at kapasiteten på det private avløpsanlegget ut til det nye området er tilstrekkelig.

Strøm:

Det er strømkabler i området. Planendringen vil medføre to nye boenheter i området, noe som trolig ikke vil være noe problem med tanke på kapasiteten. Forslagsstiller bør likevel ta opp kontakt med Lofotkraft for å forsikre seg om at det er nok kapasitet i området.

Boligbehov:

Det er ønskelig å utvikle de ulike bygdene i kommunen, og planendringen med tilrettelegging for to nye boenheter på eksisterende boligområde støtter opp om dette.

Utbyggingsavtale:

Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale tilknyttet teknisk infrastruktur i utvidelsesområdet. Det finnes utbyggingsavtale for veien Utsikten som er i den eksisterende detaljregulering lagt ut for offentlig vei. Utbyggingsavtalen er mellom Vestvågøy kommune og utbyggeren SHAK Eiendom As og datert den 10.02.2014.

Krav til konsekvensutredning:

Planendringen er i tråd med kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav til KU, jf. «forskrift om konsekvensutredning» etter kommunedirektørens vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Planendringen vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen.

HMS: Organisasjons-/personnlemessige konsekvenser (ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk)

Ikke relevant.

Miljøkonsekvenser

Naturmangfold:

I omkringliggende område er det registrert tre ulike truede arter: Hettmåke, dvergdykker og grønnfink. Planendringen vil trolig ikke påvirke artene nevneverdig, da de ikke hekker på berg.

Klima og energi:

Vil ikke bli påvirket nevneverdig grunnet omfanget av planendringen.

Landbruk:

Planendringen vil ikke påvirke landbruksinteresser.

Friluftsliv:

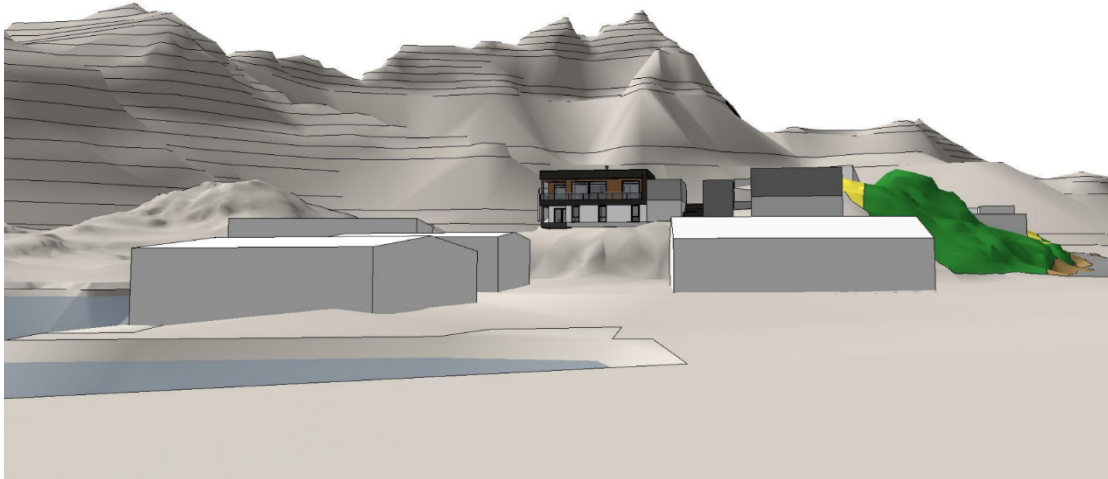
Det er ingen registrerte friluftsjnteresser i utvidelsesområdet.

Landskap:

Området består i dag av små busker/trær og knauser. Boligene vil bli plassert ytterst på en åsside og vil derfor påvirke landskapet fra Moloveien (fra øst mot vest). Utvidelsen vil ellers være en naturlig forlengelse av eksisterende boliger på Utsikten og vil ikke medføre store negative konsekvenser for landskapet sett fra vest- og nord. Forlengning av veien vil inkludere terrenginngrep. I bestemmelser er det nevnt at veibygging skal skje mest mulig skånsomt. **Mer illustrasjoner er vedlagt i dokument *Illustrasjon Situasjonsplan og Illustrasjoner Snitt og 3D*.**



Figur 5 planområde sett fra Hattvika Lodge/havnebassenget/sør mot nord



Figur 6 planområde sett fra Solsiden Brygge/øst mot vest



Figur 7 landskapet fra Moloveien, fra øst mot vest (bilde: Google Street View, juni 2019)

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Bestemmelser om den generelle aktsomhetsplikten er tatt med i planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Administrasjonen finner ingen risiko forbundet med etablering av de to nye tomtene. Se vedlagt ROS-sjekkliste.

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

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

Forebygging av kriminalitet

Ikke relevant.

Andre fagområders vurdering

Ikke relevant.

Forhold vedr. øvrige vedtak og planer

Planendringen vil medføre en utvidelse på et areal som i kommuneplanens arealdel er satt av til bolig. Det er et mål i kommuneplanens samfunnsdel at man har levende bygder i kommunen og

flere boliger på Ballstad vil støtte opp om dette.

Folkehelse og barn og unges interesser

Det er i eksisterende reguleringsplan for Utsikten regulert et område for lek. Planendringen og utvidelsen vil kunne medføre at det blir noen flere barn som bruker denne lekeplassen, men det vil ikke medføre at lekeplassearealet bør utvides.

På sørsida av BF8 er det en gangbro som fører fra klippen til gamle fiskemottakets tak. I begge planforslag ligger gangbrua så nært planområdet, eller innenfor området, at det må tas hensyn til. Fri tilgang til tak og bro kan medføre fare. For å unngå skader må adkomst til taket via gangbroen sperres.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 13.06.2023

Saken avvises og utvalget ber om at ny adkomst til tomtene B8 og B9 vurderes.

13.06.2023 Forvaltningsutvalg

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke forslaget til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 202202.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at gjeldende plankart for området avviker i for stor grad i forhold til planforslaget.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Begrunnelse for vedtaket:

Flere av de berørte oppsitterne, hadde ikke registret at det var innsendt nytt planforslag, hvor området Utsikten er utvidet. Derfor kom flere innspill til planforslaget først ved 2.gangs behandling, mens Asplan Viak var klar over innsigelsene i brev datert 29.04.2022.

Det skal etter utvalgets mening være svært tungtveiende grunner til at en stadfestet reguleringsplan ID-200902 skal endres, og dermed i vesentlig grad kunne berøre negativt de boligene som er oppført iht planen. Forutsigbarhet er et bærende element ved planarbeidet.

Gjeldene reguleringsplan for området Utsikten avklarte blant annet at veien i området for boligene B4,B5,B6 og B7 avsluttes ved B7.

B7 har byggegrensen bar 1 m fra veien, som er ca 4 m bred. Det var derfor åpenbart at eier av B6 skulle kunne parkere utenfor huset. I fremlagte plan vil parkering utenfor huset blokkere veien.

Utgangsdøren til huset B6 går rett ut mot veien, en løsning som trolig ikke ville blitt valgt, om det da var forutsatt i reguleringsplanen at veien skulle forlenges til to nye boliger B8 og B9. Vestvågøy kommune har selv innskjerpet kravene til snuplass på egen gårdsplass.

Ved å forlenge veien fra B7 til B8 og 9 vil det bli nødvendig med å sprengre en korridor gjennom berget, som vil ødelegge et fint friområde.

Vei til tomtene B8 og B9 kan eventuelt etableres fra nedsiden av tomtene. Det å lage et belte av friområde syd for tomtene gir liten mening.

Fremlagte forslag til endring av detaljregulering Utsikten bidrar til at en naturlig terrengformasjon erstattes med hus der takflaten vil danne en horisontal mur mot himmelen, ref høring – endring til detaljreguleringsplanen innsendt 13.03.2023 av Tore Haug. En revidert plan må ta hensyn til dette innspillet.

Krüger trakk senere forslaget.

Arne Reiersen AP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Saken avvises og utvalget ber om at ny adkomst til tomtene B8 og B9 vurderes.

Votering alternativt mellom endringsforslag fra Arne Reiersen og kommunedirektørens innstilling:

Endringsforslag fra Arne Reiersen enst vedtatt.

FO-041/23 Vedtak:

Saken avvises og utvalget ber om at ny adkomst til tomtene B8 og B9 vurderes.

20.06.2023 Kommunestyret

Remi Solberg AP fremmet utsettelsesforslag.

Votering over utsettelsesforslag:

Utsettelsesforslaget enst vedtatt.

KS-052/23 Vedtak:

Saken utsettes.

10.10.2023 Teknisk utvalg

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

TKU-004/23 Vedtak:

Det vises til forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023.

1. Teknisk utvalg vedtar at ny adkomst til tomtene B8 og B9 går via næringstomt øst av planarealet.
2. Teknisk utvalg ber administrasjonen utarbeide nytt planforslag basert på vedtaket, og legge planforslaget ut på ny høring.

Leknes, 10.10.2023