

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	07.10.2024	082/24

Arkivsak ID 22/482

Saksbehandler

Nikolay Hjertaas

1. gangsbehandling - Detaljregulering for Borgosen boligområde - planid 202204

Sammendrag:

Det er fremmet planforslag til detaljregulering for Borgosen boligområde, nord på Ballstadøya. Planforslaget legger opp til det kan etableres inntil 35 boenheter, i form av ene- eller tomannsboliger. Det kan også etableres sekundærleiligheter i eneboliger, innenfor rammen på 35 boenheter. Planforslaget legger også opp til en breddeutvidelse av Borgosveien til 5 meter, samt etablering av fortau på nordsiden av kjørebanelen. I planforslaget legges det opp til forbindelser til friluftsområdet mot nord. Det reguleres også lekeplass, friområde og noe areal for naustbebyggelse. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og vil legge til rette for en positiv utvikling av området. Forslaget vil kunne bidra til økt bosetning på Ballstadøya, og tilgjengeligheten til det viktige friluftsområdet nord på øya vil ivaretas.

Forslaget vil medføre at 7,4 dekar fulldyrka jord og ca. 4,5 dyrkbar jord blir omdisponert. Dette utgjør en vesentlig andel i sammenheng med målet om redusert årlig omdisponering, i strategisk jordvernplan.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med tilhørende plankart datert 14.05.2024, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 18.09.2024
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Borgosen boligområde, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende føring:
 - a. Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert, og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet, og vil tilrettelegge for et nytt boligområde på Ballstadøya, i tråd med gjeldende kommuneplan.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

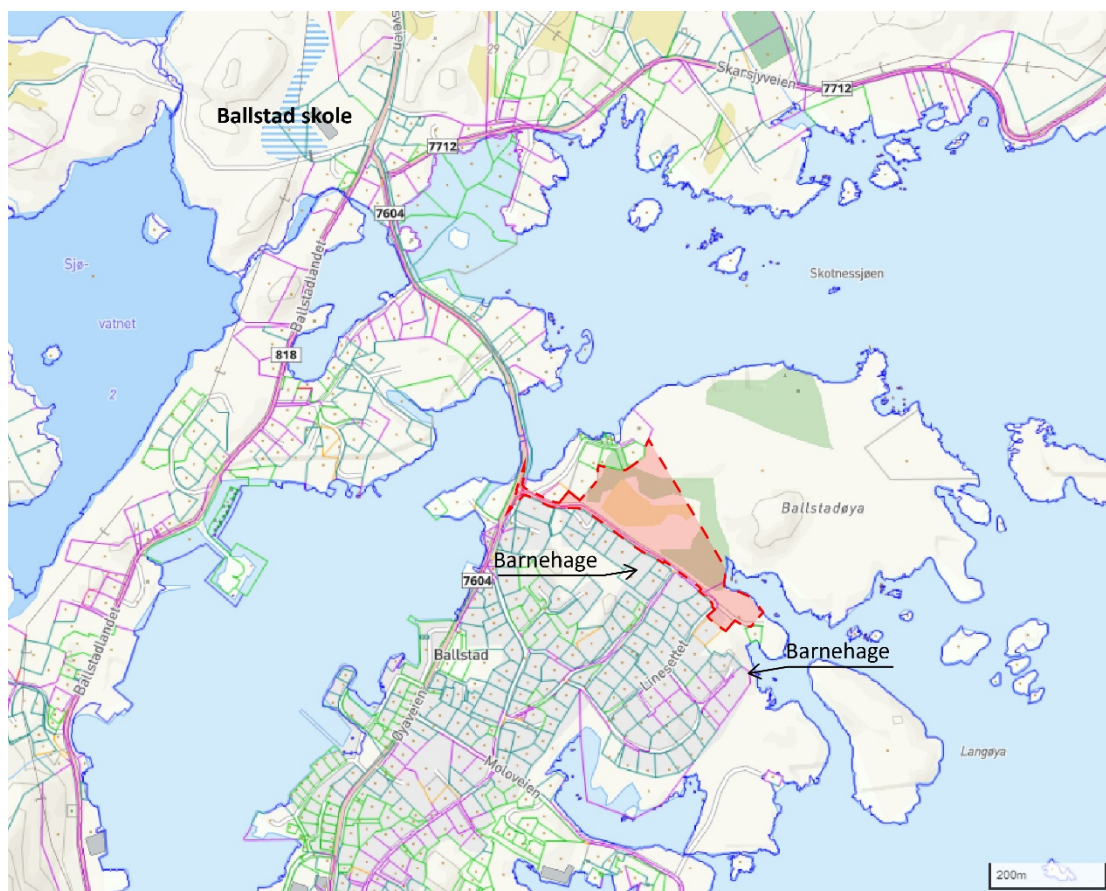
Saksdokumenter

29.05.2024	Borgosen boligfelt plankart	1718875
26.09.2024	Bestemmelser Borgosen	1738563
26.09.2024	Planbeskrivelse Borgosen boligområde	1738564
30.11.2023	3_Sjekkliste Konsulent	1686160
26.09.2024	4_Borga Boligområde Illustrasjonsplan (610870)	1738561
20.09.2024	5_Kunngjøring i avis (610892)	1738562
30.11.2023	6_Planoppstartsvarsel_brev	1686163
30.11.2023	7_Mottatte Merknader	1686164
30.11.2023	8_Frisiktsone_Uttalelse NFK	1686165
30.11.2023	9_Borga Boligområde_Referat informasjonsmøte	1686166
30.11.2023	10_Solstudier	1686167
16.06.2022	Referat oppstartsmøte - Borgosveien	1587177

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har mottatt privat forslag til detaljreguleringsplan for Borgosen boligområde, nord på Ballstadøya. Første utkast ble sendt til kommunen i november 2023, men det har vært ønsket å avvente behandling. Endelig planforslag med oppdaterte dokumenter ble mottatt 18.09.2024. Planforslaget har planID 1860 202204, og planområdet omfatter et areal på ca. 34,4 dekar. Planforslaget er utarbeidet av VÅG Lofoten AS på vegne av Hattvika AS. Innenfor sørøstlig del av planområdet skal det på gnr 10 bnr 8 reguleres areal for boligbebyggelse for grunneier John Emil Jakobsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde, med ene- og tomannsboliger, samt mulighet for sekundærleiligheter i eneboliger. Totalt vil det kunne tillates inntil 35 nye boenheter. Planforslaget omfatter også boligenes tilhørende utearealer, lekeplass, friområder og teknisk infrastruktur. Det åpnes også for inntil 3 naust. Borgosveien skal oppgraderes slik at den får en bredde på 5 meter, og det etableres fortau langs nordsiden av veien. Planforslaget skal også ivareta gode forbindelser til tilstøtende friluftsområder.

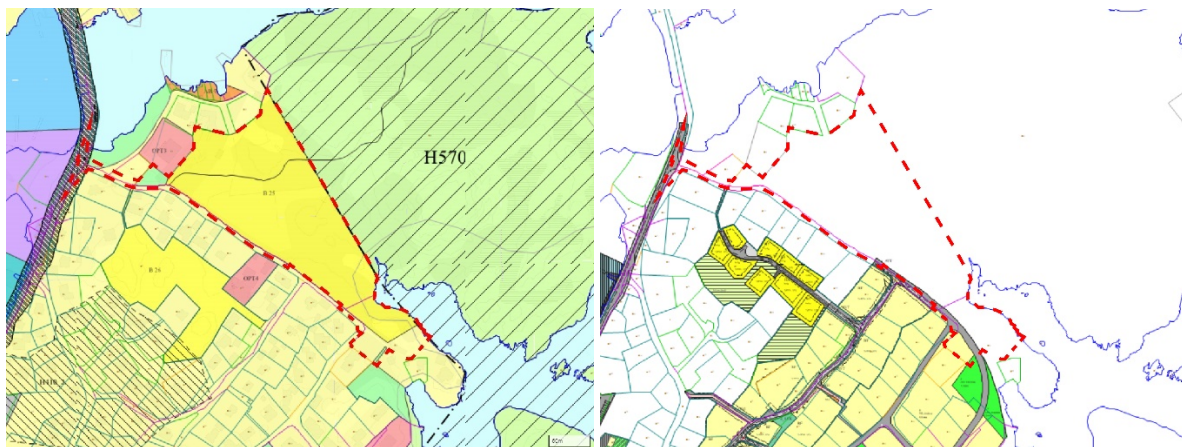


Planstatus:

Det foreslåtte planområdet er i dag i all hovedsak uregulert. I kommuneplanens arealdel (KPA) (planID 1860 201810), vedtatt 20.05.2020, er arealene avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B 25). I tillegg omfatter planområdet noe areal avsatt til nåværende boligbebyggelse (B 28), samt nåværende grønnstruktur og nåværende veg.

Planforslaget overlapper også med reguleringsplanene Ole Bergs vei (planID 1860 202012), vedtatt 05.12.2023, og Gang og sykkelvei Øyaveien (planID 1860 200201), vedtatt 24.09.2002. Arealene som overlapper er i disse planene regulert til vei, gang/sykkelvei og sideareal. I tillegg overlapper østre deler av planforslaget med reguleringsplanen Ballstadøy (planID 1860 197101), vedtatt 27.10.1979, hvor arealene i dag er regulert til kjørevei, frittliggende småhusbebyggelse og offentlig friområde.

Det er fremmet planforslag til områderegeringsplan for Ballstad havn, planID 1860 201802, som har til hensikt å utdype farleden, samt deponere masser for utvidet landareal. I krysset ved fv. 7604 overlapper planforslaget med Ballstad havn-planen.



Figur 2 Til venstre: utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2019-2031. Til høyre: gjeldende reguleringsplaner i området. Rød stiplet linje viser planforslagets avgrensning.

Planprosess:

Vestvågøy kommune mottok den 03.03.2022 planinitiativ for Borgosen boligfelt. Planinitiativet ble behandlet av Forvaltningsutvalget (nå Teknisk utvalg) den 03.05.2022, som sak FO-027/22. Det ble fattet følgende vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av nytt boligfelt ved Borgosveien på Ballstad. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. *Reguleringsplanen skal sikre enkel og oversiktlig adkomst fra Borgosveien og ut i friluftsområdet nord for planområdet.*
2. *Det skal være dialog mellom utbygger og kommunens fagområder innenfor vei, brann og vann & avløp for å avklare forhold vedrørende teknisk infrastruktur.*
3. *Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 55%.*
4. *Det skal etterstrebes å følge Vestvågøy kommunes veileder for avkjørsler.*
5. *Det skal reguleres inn en felles lekeplass med trygg adkomst for hele boligfeltet. Det skal settes krav om at lekeplass er ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis. Det skal utarbeides sol/skyggediagrammer som viser solforhold på lekeplass og uteoppholdsareal. Leke- og uteoppholdsarealer skal følge kommuneplanens bestemmelser så langt det lar seg gjøre. Kvalitet i leke- og uteoppholdsareal er viktigere enn kvantitet, men det skal settes av tilstrekkelig areal.*
6. *Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.*
7. *Det skal reguleres inn gang- og sykkelvei langs Borgosveien. Gang- og sykkelveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til boligene.*
8. *Det bør inngås utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak. Evt. kommunal forkjøpsrett for inntil 10% av boligene bør også være tema i en utbyggingsavtale.*
9. *Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen. Dette gjelder spesielt plantema som vei/trafikk, barn og unges interesser og friluftsliv.*
10. *Det skal gjennomføres tiltak for å involvere innbyggerne på Ballstad tidlig i planprosessen.*
11. *Det reguleres snarveier inn/ut og inne i området.*

Oppstartsmøtet ble holdt 08.06.2022, og det ble varslet om oppstart av planarbeidet 08.10.2022 med frist for å sende innspill innen 07.11.2022. Til varsel om oppstart ble det mottatt 11 innspill fra naboer og myndigheter. Se kapittel 10 i planbeskrivelsen for innspill og forslagstillers/konsulents kommentarer.

Beskrivelse av området:

Planområdet ligger nord på Ballstadøya, og omfatter ubebygde arealer nord for Borgosveien. I tillegg skal Borgosveien, samt krysset ved Øyaveien, inngå i planområdet. Arealene som ønskes regulert til boligbebyggelse er i dag ubebygde, og landskapet er relativt åpent, med en større flat slette sentralt i området. Mot sjøen er det noe mer høydevariasjon og synlige knauser og berg. Det har tidligere vært jordbruksdrift innenfor de flatere delene av området. Deler av de tidligere jordbruksarealene har i etterkant vært benyttet til skogbruk. I dag er det hverken jordbruks- eller skogbruksaktivitet i området.

I nordøst grenser planområdet til et største friluftsområde, verdisatt som et «viktig friluftsområde». På eiendom gnr 10 bnr 1, like sør for planområdet og med avkjørsel fra Ole Bergs vei, er det i 2007 vedtatt en reguleringsplan for 9 boligtomter. Dette boligfeltet er i dag ikke utbygd, men vil ha sin naturlige adkomst via Borgosveien. De øvrige arealene for boligbebyggelse sør for planområdet, slik regulert og avsatt i kommuneplanens arealdel, er i stor grad utbygd. Borgosveien er adkomst for en rekke av disse boligene, hovedsakelig via veiene Ole Bergs vei og Linesettet.

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse kap. 5, side 9-20.

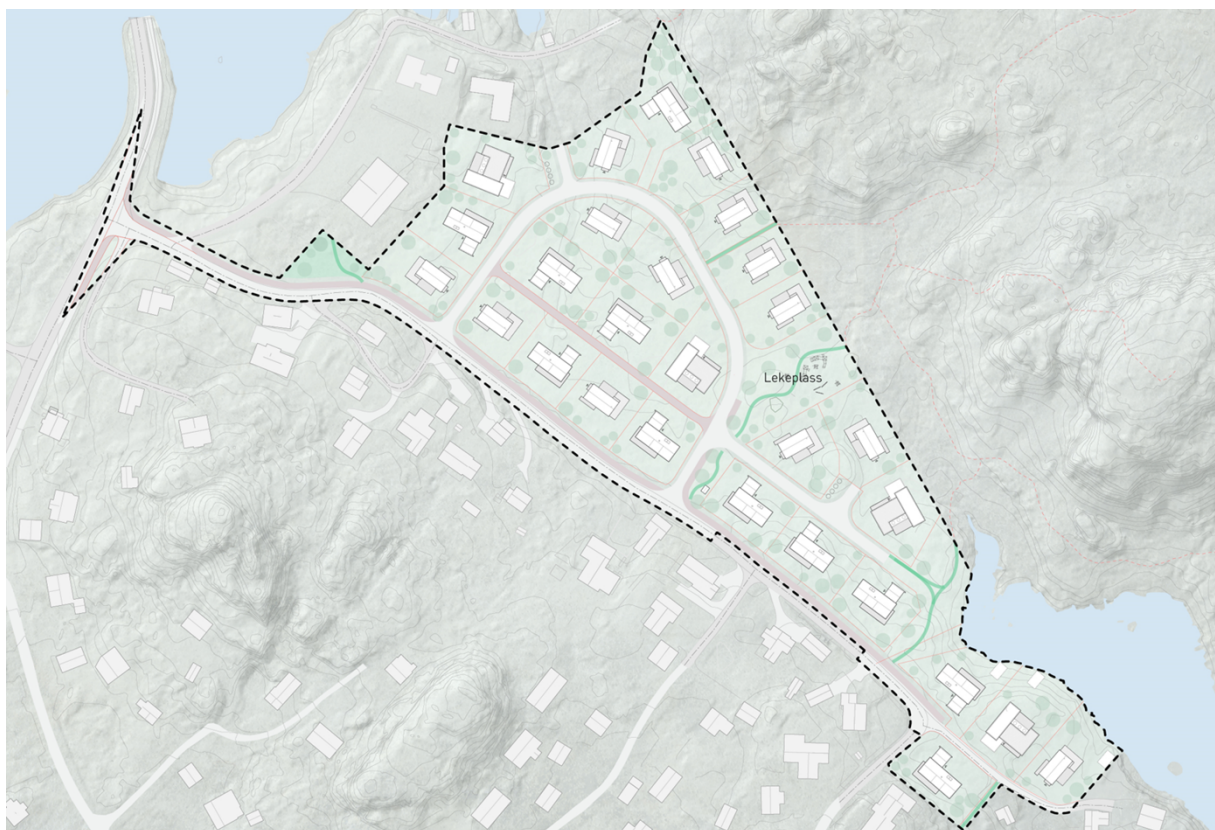
Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget legger opp til etablering av inntil 35 nye boenheter, i form av ene- eller tomannsboliger. I eneboliger kan det tillates én sekundærleilighet, men sekundærleilighetene skal også telle med i beregning av antall boenheter i planen. Det reguleres samtidig inn internveier til de nye boligeiendommene, samt en utvidelse av Borgosveien til 5 meters bredde. Langs Borgosveien skal det etableres fortau. Det reguleres også friområder, forbindelser til tilstøtende friluftsområder, samt fellesareal for lek. I tillegg planlegges det for 3 naust/sjøbod/uthus øst i planområdet.

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse kap. 6, side 21-31.



Figur 3 Planforslaget



Figur 4 Illustrasjonsplan.



Figur 5 Illustrasjon



Figur 6 Illustrasjon

Alternative løsningsforslag:

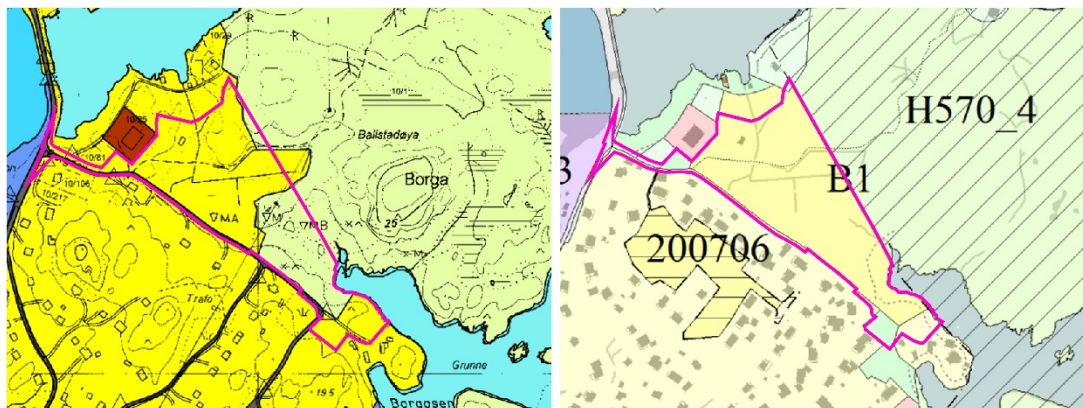
1. Teknisk utvalg sender forslaget om detaljregulering Borgosen boligområde, planID 1860 202204, på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12- 10.
2. Teknisk utvalg sender planforslaget tilbake til administrasjonen for videre bearbeidelse. Teknisk utvalg setter føringer/endringer som skal innarbeides før ny førstegangsbehandling.

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Deler av planområdet var avsatt til boligbebyggelse allerede i Kommunedelplan for Ballstad fra 1995, og da det i 2012 kom ny kommunedelplan for Ballstad, ble området for boligbebyggelse avsatt med den samme utstrekningen som finnes i dagens gjeldende kommuneplan. Den gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt 20.05.2020.

Planinitiativet ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget (nå Teknisk utvalg) den 03.05.2022.



Figur 7 Tidligere kommunedelplaner (KDP) for Ballstad. Til venstre: KDP vedtatt i 1995. Til høyre: KDP vedtatt i 2012. Planforslagets avgrensning er markert med lilla strek.

Faglige og generelle forhold

Generelle forhold:

Planforslaget ligger på nordsiden av Ballstadøya, og vil fremstå som en naturlig forlengelse av dagens bebyggelse på Ballstad. Det planlagte boligområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til fremtidig boligbebyggelse, med krav om detaljregulering. Arealene som i KPA er avsatt til fremtidig boligbebyggelse er i dag ubebygde, og fungerer i dag i sammenheng med det større friområdet helt nord på Ballstadøya. En viktig føring for planarbeidet har vært å sikre gode forbindelser til friluftsområdet i nord. Det vil være behov for oppgradering av Borgosveien, og denne er dermed tatt med i planforslaget. I sørøst har planområdet blitt noe utvidet med ca. 2,5 i etterkant av planinitiativets behandling. Utvidelsen var inkludert da det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeidene.

I planforslaget er det inntegnet byggegrenser mot vei og grønnstruktur. Der hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, vil byggegrensen sammenfalle med formålsgrensen. Innenfor f_UBN er det regulert bindende plassering for naust/sjøbod/uthus.

Boligbebyggelse:

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse (35 boenheter) fordelt på 9 delfelt. Det totale arealet som er foreslått regulert til boligbebyggelse på ca. 23 dekar.

Kommunedirektøren mener at planforslaget med fordel kunne gitt nærmere føringer for utviklingen av de enkelte delfeltene. Dette kunne blant annet vært gjort gjennom en regulert tomteinndeling, eller et maksimalt antall tillatte boenheter for det enkelte felt. Kommunedirektørene er imidlertid tilfreds med at dokumentkravet som skal følge ved byggesøknad ivaretar hensynene til eksisterende bebyggelse, naboer og omgivelsene. Det er positivt at det er tatt med bestemmelser som skal sikre visuelle kvaliteter og at

overganger mellom det bebygde miljø og natur får en skånsom tilpasning.

Det legges opp til en grad av utnyttning på 55% bebygd areal (%-BYA), hvilket er den generelle utnyttelsesgraden for uregulerte boligarealer i kommuneplanens arealdel. Det er positivt at det er satt bestemmelse om minimumsstørrelser for boligtomtene. Uteoppholdsarealene som skal sikres på hver enkelt boligtomt følger opp kravene i dagens KPA. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan planområdet kan bebygges iht. de foreslåtte bestemmelsene, og eksempelet i de vedlagte sol- og skyggediagrammene viser at planforslaget kan gjennomføres med tanke på krav til solforhold på uteoppholdsareal. Kommunedirektøren mener det er positivt at planforslaget har et tydelig fokus på å sikre at det etableres utearealer med gode kvaliteter.

Vedlagt planforslaget følger det illustrasjoner som viser hvordan området kan bebygges (figur 4-6). Illustrasjonene vil imidlertid ikke være bindende for realiseringen av Borgosen boligfelt, da det er plankart og bestemmelser som danner det juridiske grunnlaget for gjennomføring. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene vil sikre at den fremtidige bebyggelsen på en god måte vil tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området, både når det gjelder skala, utforming og bebyggelsesstruktur.

Uthus/sjøhus/naust:

I østre del av planområdet er det lagt inne et område langs sjøen, hvor det kan oppføres inntil 3 bygninger med funksjonene uthus, sjøbod eller naust. Bygningene får regulert plassering i plankart. Selv om det kunne vært benyttet et annet arealformål innenfor det overordnede kategorien *grønnstruktur*, mener Kommunedirektøren at bestemmelsene sikrer allmennhetens frie ferdsel i tilknytning til arealformålet. Ettersom denne delen av sjølinjen er relativt bratt, og lite tilgjengelig videre øst for planforslaget, fremstår det ikke naturlig å regulere til friområde.

Friområder, lekeplass og park:

Felles lekeplass plasseres sentralt i planområdet, med et areal på ca. 1,1 dekar. Lekeplassen vil, med god margin, dekke behovskravet for felles lekeareal – slik det følger av kommuneplanens arealdel – ved total realisering av planforslaget. I bestemmelsene er det satt kvalitetskrav for opparbeiding av lekearealene. Det er også satt krav om tilrettelegging for aktiviteter egnet for både små og større barn. Lekeplassen skal kunne brukes gjennom hele året. Det avsatte arealet, med tilhørende bestemmelser, vil etter Kommunedirektørens vurdering dekke behovet for den nye bebyggelsen, og vil kunne være positivt for barn i det øvrige nærområdet.

Adkomst/trafikk:

Planforslaget legger opp til en breddeutvidelse av Borgosveien, som i dag er på ca. 3,5-4 meter. Den regulerte veibredden blir 5 meter. I tillegg skal det på nordsiden av veien anlegges fortau med en bredde på 2,5 meter. Etablering av fortauet er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene. I planbeskrivelsen er dagens turproduksjon (totalt antall kjøreturer inn og ut av området) for Borgosveien estimert til 166 per døgn. Fremskrevet estimat for Borgosveien ved full utnyttelse av planforslaget er 306. Interne veier til den nye boligbebyggelsen får en noe varierende og lavere bredde. Trafikksikker adkomst for myke trafikanter til friområdet kan skje via fortau/tursti, samt via friområdet o_FRI01.

I krysset ved Øyaveien/Borgosveien er det regulert inn en frisisiktsone som er noe redusert i forhold til vegnormalen. Plankonsulent har hatt dialog med Nordland fylkeskommune for å finne en løsning som aksepteres. Fylkeskommunen har videre kommentert at de på et senere tidspunkt vil vurdere om Øyaveien skal forkjørsreguleres, og at krysset vil være i tråd med vegnormalen dersom dette vedtas.

Vann, avløp og overvann:

Planforslagets rekkefølgebestemmelse 6.2 stiller krav om at før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen innenfor feltene B2-B7, skal det foreligge godkjent, detaljert VAO-plan for områdene. Kommunedirektøren vil her presisere at en overordnet VAO-rammeplan skal være godkjent av kommunen v/vann- og avløp, før reguleringsplanen kan tas til 2. gangsbehandling, jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse 2.19.

Tilførselsvann vil påkobles det kommunale ledningsnett. Det nærmeste punktet for påkobling til kommunalt avløpsnett er i kommunal vei ved Linesettet 15. I dialog med kommunens driftsavdeling for vann og avløp, ser utbygger/konsulent på en løsning hvor avløpsvannet kan pumpes dit. Det planlegges for at overvann kan føres til sjøen via nordre deler av planområdet, og i sin helhet via gnr 10 bnr 36.

- **Økonomiske konsekvenser**

Det er startet arbeider med å utarbeide en utbyggingsavtale for temaene utvidelse av Borgosveien, samt for VA-anlegg. Kommunen må påregne kostnader i forbindelse med utbyggingsavtalen. Forslag til utbyggingsavtale vil vedlegges endelig planforslag, og en eventuell utbyggingsavtale skal vedtas sammen med egengodkjenning av reguleringsplanen.

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**

Ivaretatt iht. til lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

Se vurdering fra miljøavdelingen under avsnittet *Andre fagområders vurdering*.

Friluftsliv:

Ved behandling av planinitiativet la kommunen vekt på at god forbindelse til friluftsområdet i nord skulle sikres i planforslaget. I Kommuneplanens areadel er det avsatt en turtrasé som skal sikre forbindelse mellom dagens etablerte boligområde og friluftsområdet. Turtraséen følger en eldre traktorvei, og går i dag diagonalt igjennom den nordlige delen av arealet som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. I grunnkartet er det også vist at flere stier går over planområdet. I planforslaget er det regulert tre ulike arealer som vil fungere som adkomst til friområdet. I tilknytning til internvei og lekeplass reguleres det fortau og turvei som vil føre inn til friluftsområdet i nord. Denne forbindelsen får en sentral plasseres, og vil fremstå som åpen og tilgjengelig. Ved sjøen reguleres det friområde, med forbindelse mellom Borgosveien, internvei og friluftsområdet. Fra den sentrale delen av det nye boligområdet vil det være en regulert turvei (f_GT1) som også fører til det store friluftsområdet. f_GT1 vil sammenfalle med den avsatte tur traséen. Kommunedirektøren mener at denne føringen er fulgt opp i planforslaget.

Landskapsbilde:

Tilrettelegging for bebyggelse og anlegg på ubebygde arealer vil som utgangspunkt alltid endre landskapsbildet. Topografien på Ballstadøya fremstår som relativt flatt, men med noen høydevariasjoner og flere markante knauser. Det høyeste punktet på Ballstadøya er Borge, som ligger like nordøst for planområdet. Ballstad er i kartleggingsprosjektet *Landskapstyper i Nordland* registrert som Kystslettelandskap, og sjeldenhet og representativitet er vurdert som 3 – vanlig utforming av landskapstypen, sjelden i regional sammenheng (på en skala fra 1-5).

Planområdet ligger lavere enn landskapet mot nord, og samtidig lavere enn den eksisterende bebyggelsen mot sør. For den nye bebyggelsen legges det opp til en maksimal mønehøyde på 9 meter, og gesims på 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For feltet B7 tillates en maksimal byggehøyde på kote + 14. Den nye bebyggelsen vil i hovedsak

forholde seg lavere i landskapet enn den eksisterende bebyggelsen sør for planområdet. Dette er også vist i illustrativt situasjonssnitt i planbeskrivelsen (side 23). Etter Kommunedirektørens vurdering vil ikke planforslaget medføre negativ fjernvirkning. Bestemmelsene for boligbebyggelsen er utformet slik at de vil kunne ivareta en sammenheng med øvrige etablerte bygningstypologier i området.

Kulturminner/-miljø:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. I friluftsområdet nord for planområdet er det registrert 11 automatisk fredete kulturminner. Friluftsområdet og Langøya er i kommuneplanens arealdel omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_4). Totalt er det 29 gravrøyser innenfor hensynssonen. Yttergrensen av hensynssonen sammenfaller med planforslagets avgrensning.

Landbruk:



Figur 8 Markslag i AR5 (jord- og skogbruk).

Det er registrert et areal på 7,4 dekar, kategorisert som fulldyrka jord, innenfor planområdet. I tillegg er det registrert ca. 4,5 dekar dyrkbar jord. Deler av planområdet er også registrert som produktiv skog. Jordbruksarealet bærer preg av å ha vært ute av drift i en årrekke. Tidligere var jordbruksarealet større enn nåværende registreringen, men deler av området har siden den gang vært benyttet til skog. Det meste av skogen er i dag fjernet. Av Nibios *gårdskart* fremgår det at det ikke finnes ytterligere kvalitetsbeskrivende kartdata for de registrerte jordbruksarealene innenfor planområdet. Det er ikke landbruksdrift på Ballstadøya i dag, og nærmeste aktive jordbruksområde er på Skotnes. Ved en utbygging av planforslaget vil det i praksis ikke være flere landbruksinteresser igjen på Ballstadøya. Etter Kommunaldirektørens vurdering vil ikke en omdisponering av landbruksarealet medføre vesentlige ulemper for landbruket i området. Den fulldyrka jorden ligger i dag som eneste registrering av betydelig størrelse på Ballstadøya. I praksis vil det være liten sannsynlighet for at arealene vil bli tatt i bruk igjen i overskuelig fremtid, da disse ligger i tett på boligbebyggelse, og uten at drift kan

skje i sammenheng med andre arealer på Ballstad.

En egengodkjenning av planforslaget ved 2. gangsbehandling vil bety at både den fulldyrka jorden og den dyrkbare jorden omdisponeres etter plan- og bygningsloven. Kommunestyret i Vestvågøy kommune vedtok den 25.06.2024 *Strategisk jordvernplan for Vestvågøy kommune 2023-2033*. Planen er utarbeidet som en temaplan, og har som formål å redusere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i kommunen.

Jordvernstrategien legger opp til at tap av matjord skal være mindre enn 8 dekar i snitt per år i 10 år. Det er lagt opp til tilsvarende mål for dyrkbar jord. Det er viktig å merke seg at selv om det stilles krav om flytting og videre bruk av matjord ved omdisponering, er ikke dette en praksis som skal kunne senke terskelen i vurderingen av om omdisponering skal tillates. Jordflytting skal være siste alternativ for arealer som bygges ned, slik det fremgår av nasjonal jordvernstrategi. Planforslaget er for øvrig i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor det er lagt opp til utbygging i området. Med bakgrunn i ovenstående blir det dermed et politisk spørsmål hvorvidt planforslaget skal sendes på høring og offentlig ettersyn, eller om det må tas ytterligere hensyn til de registrerte landbruksverdiene.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning kapittel 2, §§ 6-8.

Ettersom planforslaget omhandler en tilrettelegging av et boligområde som er i samsvar med kommuneplanens arealdel, vil ikke planforslaget omfattes av forskriftens vedlegg I punkt 25 (*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*).

Administrasjonen har konkludert med at det heller ikke er andre forhold ved planforslaget som utløser krav om konsekvensutredning og planprogram etter § 6.

Planforslaget behandles i medhold av plan- og bygningsloven, og vurderes ikke å falle inn under kravet i § 7. Planforslaget er heller ikke omfattet av forskriftens vedlegg II, og er dermed ikke aktuell for videre vurdering etter § 8. Det konkluderes dermed med at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensvurdering eller planprogram.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

ROS-analyse inngår i vedlagt planbeskrivelse.

I planbeskrivelsen er områdestabilitet vurdert etter NVEs veileder 1/2019 kapittel 3.2 steg 1-3. Det er konkludert med at det ikke vil være fare for områdeskred i tilknytning til planområdet. I løpet av våren 2024 lanserte Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) et nytt aktsomhetskart for kvikkleireskred. I det nye kartet ligger planforslaget i sin helhet innenfor aktsomhetssonen for kvikkleireskred. Tiltak som ligger innenfor et aktsomhetsområde, skal utredes av geotekniker iht. NVEs veileder 1/2019 kapittel 3.2 steg 4-11. Kommunedirektøren mener dermed at det vil være behov for ytterligere vurdering av områdestabiliteten, og at vurderingen må basere seg på veilederens krav til geoteknisk kompetanse. Kommunedirektøren vil også presisere at planforslaget ikke vil kunne 2. gangsbehandles før det foreligger dokumentasjon på at områdestabiliteten er ivaretatt. Det vil heller ikke være mulig å sette rekkefølgebestemmelser for vurdering av områdestabiliteten.

Kommunedirektøren mener at de øvrige temaene i ROS-analysen er tilstrekkelig beskrevet, og avbøtende tiltak belyst med ivaretagelse av hensynene.

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**

Er ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

- **Folkehelse**

Området ligger sentralt til med tanke på skole og barnehage, attraktive friluftsområder, og etablerte boligområder. Ved gjennomføring av planforslaget vil det etableres fortau langs Borgosveien, og det vil dermed være tilrettelagt for myke trafikanter frem til nærbutikk ved Allmenningen, sør på Ballstad. Se for øvrig eget avsnitt om vurdering av friluftsliv.

- **Forebygging av kriminalitet**

Boligområdet vil fremstå som relativt åpent, med tilrettelagte utearealer som er oversiktlige. Borgosveien har gatelys.

- **Andre fagområders vurdering**

Miljø:

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven § 8-12.

Ballstad er ikke kartlagt for naturtyper. Miljødirektoratet har innvilget NiN-kartlegging i Ballstad i løpet av 2024.

I nærhet av omsøkt område er det registrert følgende arter av nasjonal forvaltningsinteresse: Ærfugl (VU), fiskemåke (VU), Krykkje (EN), grønnfink (VU), gråmåke (VU), dvergdykker (EN), teist (NT), stær (NT), gråspurv (NT), storskarv (NT), hettemåke (CR), gjøk (NT) og havelle (NT).

Vannforekomsten Buksnesfjorden-ytre er i Vann-nett registrert som en beskyttet fjord/kyst. Vannforekomsten er registrert med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Det er usikker risiko i vannforekomsten på grunn av manglende data. Nord for Ballstadøya er naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen registrert med viktig verdi. Området er ikke undersøkt i felt, kun ved hjelp av ortofoto.

Det må tas hensyn til eksisterende avløp fra nærliggende boligområde.

Tiltaket er i nærhet av eksisterende bebyggelse og vei, og er således til dels påvirket av menneskelig aktivitet. Det vurderes at tiltaket i sin helhet berører et begrenset areal og ornitologiske verdier vil i svært liten grad bli berørt. Området er ikke kartlagt for naturtyper på land, og det vurderes at landområdet er dårlig kartlagt. Tiltaket bør løses på en slik måte at det ivaretar friluftsmål og naturverdier i størst mulig grad.

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

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planinitiativet ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget (nå Teknisk utvalg) den 03.05.2022.

Planforslaget vil medføre omdisponering av 7,4 dekar fulldyrka jord, samt ca. 4,5 dekar dyrkbar jord. I juni 2024 vedtok kommunen en strategisk jordvernplan, hvor det er satt mål om en maksimal omdisponering av 8 dekar fulldyrka jord og 8 dekar dyrkbar jord, målt som et årlig snitt i løpet av en 10-årsperiode. Ved egengodkjenning av planforslaget vil den «årlige kvoten» i stor grad bli oppbrukt.

- **Barn og unges interesser**

Planforslaget ligger i gangavstand til skole og barnehage. Det er fotballbane i Skarsjyveien, med ca. 1,5 km gangavstand fra det planlagte boligområdet. Det skal etableres fortau langs Borgosveien, og det vil dermed bli trygg forbindelse for gående til Ballstad skole.

Det skal tilrettelegges for lekeplass sentralt i boligområdet, og planbestemmelsene legger opp til et fokus på å sikre mulighet for varierte lek blant ulike aldersgrupper. Den regulerte lekeplassen følger med god margin opp størrelseskravene i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren er fornøyd med at bestemmelsene beskriver en kvalitetsmessig opparbeidelse av lekearealene. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

Kommunedirektøren mener at boligområdet vil bli godt egnet for barn- og unge, med korte avstander, egnede utearealer, og nærhet til friluftsområder.

Konklusjon:

Planforslaget legger til rette for positiv utvikling av området nord på Ballstadøya. Området er avsatt

til boligutbygging i kommuneplanens arealdel, og er en naturlig utvidelse av tettstedet Ballstad. Tilretteleggingen vil bidra til økt bosetting, og sikret driftsgrunnlag for lokal næring og øvrige tilbud i området. Gode forbindelser til friluftsområdet nord på øya vil sikres både for nye og eksisterende innbyggere i området.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn, med følgende føringer:

- a. Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.

07.10.2024 Teknisk utvalg

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

TKU-082/24 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med tilhørende plankart datert 14.05.2024, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 18.09.2024
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Borgosen boligområde, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende føring:
 - a. Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert, og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet, og vil tilrettelegge for et nytt boligområde på Ballstadøya, i tråd med gjeldende kommuneplan.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Leknes, 20.09.2024