

2021

DETALJREGULERING
FOR ALLMENNINGEN

PLANBESKRIVELSE MED
KONSEKVENsutREDNING

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

Planens ID:	201811
Arkivsak ID	18/16
Planprogram:	
Informasjonsmøte	25.04.17
Planinitiativ	10.4.18 Vedtak i planutvalget PL-022/18
Varsel om planoppstart	Uke 14, 2019
Forslag til planprogram utlagt til offentlig ettersyn	Uke 14, 2019
Dato for siste revisjon	28.06.19
Planprogram fastsatt	22.10.2019
Detaljregulering med konsekvensutredning:	
1.gangs behandling	15.06.21 FO sak 049/21
Utlagt til offentlig ettersyn	24.06.21 – 22.08.21
Dato for siste revisjon	17.02.2022
2. gangs behandling	
Dato for vedtak i kommunestyret	

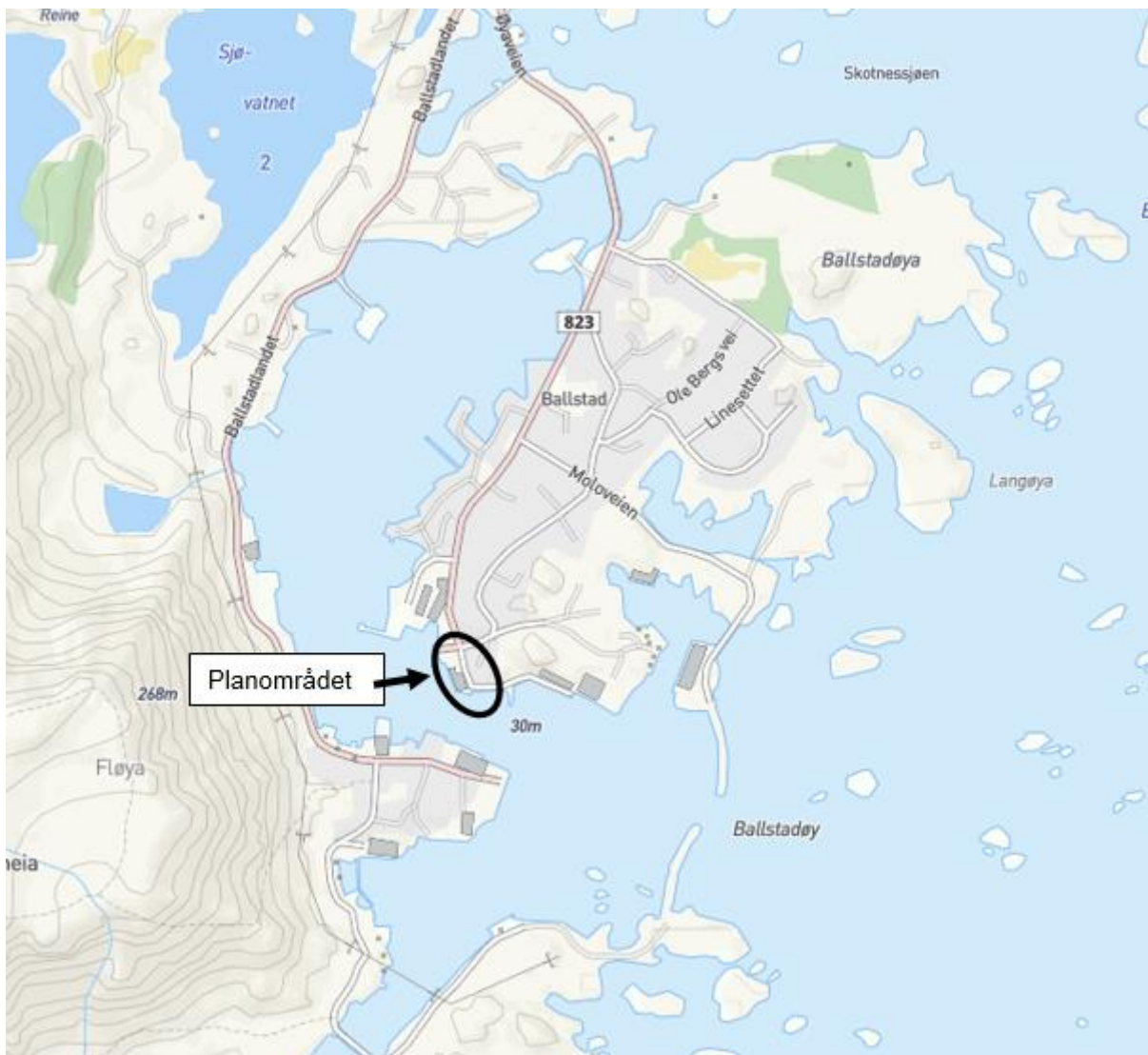
1. FORORD

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

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

Planforslaget er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning (2018). Tiltaket er av en slik størrelse at det fanges opp av § 6 b, samt vedlegg 1 nr 25. Her fremkommer det at nye boligområdet som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes. Dette innebærer at planforslaget skal behandles etter forskriften.

Planprogrammet ble stadfestet av kommunestyret i Vestvågøy kommune i møte 22.10.2019.



Figur 1 Oversiktskart

20.01.22

Etter at planforslaget ble oversend til kommunen for kommunal behandling har stein hamre arkitektkontor as blitt kjøpt opp av Asplan Viak AS. Dette innebærer at endringene som nå gjøres i planforslaget gjøres av Asplan Viak AS.

Planforslaget er justert med tanke på bygningsvolum. Dette innebærer at det ikke åpnes for bygging av leiligheter over dagligvarebutikken, men kun over det gamle fiskebruket, som skal rives.

2. INNHOLDSFORTEGNELSE

1. FORORD	3
2. INNHOLDSFORTEGNELSE	5
3. INNLEDNING.....	6
Bakgrunn for planarbeidet	6
4. PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT	7
Krav om konsekvensutredning.....	7
Plantype.....	7
Framdrift, informasjon og medvirkning	7
Merknadsbehandling - Varsel om planoppstart.....	9
Planstatus og rammebetingelser.....	10
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	12
6. Konsekvensutredning	15
6.1 Utredningstema.....	15
6.3 0-Alternativ.....	16
6.4 Ny reguleringsplan.....	16
7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	33
8. VIRKNINGRE AV PLANFORSLAGET	42

3. INNLEDNING

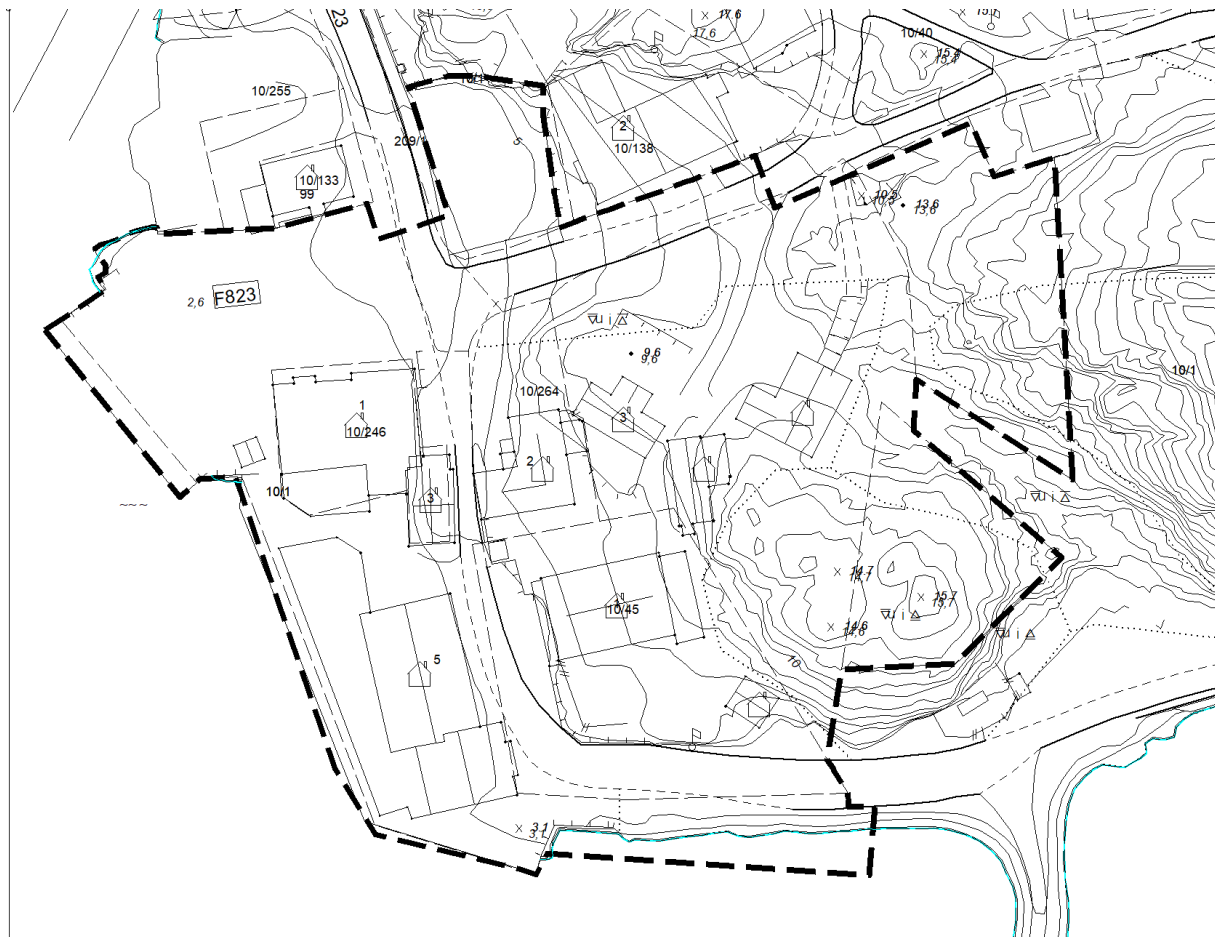
Bakgrunn for planarbeidet

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

Fryseriveien 3, det gamle posthuset, ligger slik at utvikling av området er utfordrende. Planen legger opp til å flytte denne inn på tunet til Væreiergården.

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

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



Figur 2 Forslag til planavgrensning

4. PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget omfattes av forskrift om konsekvensvurdering. Vedtatt planprogram legger føringer for hvilke tema som skal konsekvensutredes. Dette er:

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

Plantype

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

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

Framdrift, informasjon og medvirkning

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

Faser i planarbeidet	Samarbeid og medvirkning	Politisk behandling	Framdrift
Informasjonsmøte med Vestvågøy kommune			25.04.17
Prinsippavklaring		Planutvalget	10.04.18
Oppstartsmøte med Vestvågøy kommune			02.08.18
Kunngjøring av planoppstart og høring og off. ettersyn av planprogram	Sendes til: Regionale myndigheter - Naboer og berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres i Lofotposten		Uke 14 Frist for å komme med innspill 24.05.19
Fastsetting av planprogram politisk vedtak av Vestvågøy kommune			22.10.2019
Utarbeiding av planforslag og konsekvensutredning	- Innsamling av kunnskap - Bearbeide innkomne merknader ved planoppstart - Drøfting med kommunen og berørte parter		Vinter 2020/2021
Dialogmøter med Kulturminner i Nordland	Gjennomgang av konsekvensutredning av kulturminner/kulturmiljøer		26.06.2020 07.01.2021

Oversendelse av planforslag til kommunen for videre kommunal behandling.			Uke 18, 2021
1. gangs behandling av planforslag og KU		Forvaltningsutvalget	FO-sak 049/21 15.06.2021
Høring og offentlig ettersyn av planforslag inkl. KU	Sendes til: - Regionale myndigheter - Berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres i Lofotposten og på kommunens hjemmeside.		Høringsfrist 22.08.2021
Bearbeide planforslag (behandling av innkomne merknader)			Høsten 2021
Dialogmøter med Kulturminner i Nordland og Vestvågøy kommune	Gjennomgang av endringer i forslag til utbygging		Teams møte 20.01.22
Sluttbehandling av planforslaget			

Merknadsbehandling - Varsel om planoppstart

Annonse varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet ble annonsert i Lofotposten 03.04.19. Høringsbrev ble sent ut 01.04.19. Frist for å komme med innspill var satt til 24.05.19. Vi har mottatt 6 innspill. Under følger utdrag av disse og våre kommentarer. Innspillene som var til planprogrammet, var omtalt i forbindelse med stadfesting av dette.

Avsender	Utdrag innhold	Våre og tiltakshavers kommentarer
Sametinget, datert 04.04.19	Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til tiltaket. Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken	Merknad tas til orientering. Ordlyd tas med i bestemmelsene.
Lofotkraft AS, datert 01.04.19	Lofotkraft har ikke noen innvendinger til selve reguleringen, men gjør oppmerksom på at det er begrenset med kapasitet i strømmettet i området. Vi ber utbygger om å ta kontakt med Lofotkraft på et tidlig tidspunkt for å avklare løsninger og kostnader.	Tas til orientering. Før den videre prosjektering vil det bli tatt kontakt med Lofotkraft.
Statens vegvesen, datert 29.05.19	I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene som vegbredder, byggegrenser, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt, eller beskrevet i bestemmelsene. Videre at det avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig areal inklusive snuplass for kjøretøyer som skal betjene området (vogntog/brøyte/renovasjon/utrykningsbiler). Tilrettelegging for myke trafikanter og kollektiv må ivaretas i plan og det må knyttes rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen for å sikre eventuell etablering av tiltak for myke trafikanter og kollektiv. Parkering må planlegges med manøvreringsareal, for å hindre rygging over fortau eller annet oppholdsområde, f.eks lekeområder. Ved planlegging av parkering, må det også legges til rette for sykkelparkering. Opparbeiding av disse	Dette er tatt med i plankartet. Det legges ikke opp til egne arealer for myke trafikanter. Det legges ikke opp til å sette av areal til kollektivtrafikk innenfor planen. Tas til følge.

	må legges inn i rekkefølgebestemmelsene.	
NVE, datert 13.05.19	Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.	Merknaden tas til orientering.
Fylkesmannen i Nordland, datert 21.05.19	Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet. Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse for alle planer for utbyggingsformål.	Er ivaretatt i planforslaget. Ros-analyse følger med som eget vedlegg.
Nordland Fylkeskommune, datert 06.06.19	Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2	Tas til følge
Våg arkitektur, datert 13.01.2020	Det er viktig for slipen at de har adkomst inn til eksisterende sliphall fra allmenningen, og ber om at det ivaretas i reguleringsplan for allmenningen.	Det legges ikke opp til tiltak som vanskeliggjør adkomst til slipen over allmenningen.

Planstatus og rammebetingelser

Lover

Plan- og bygningsloven, av 27. juni 2008

Regionale og nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Fylkesplanen for Nordland

Regional plan – Klimautfordringene i Nordland

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

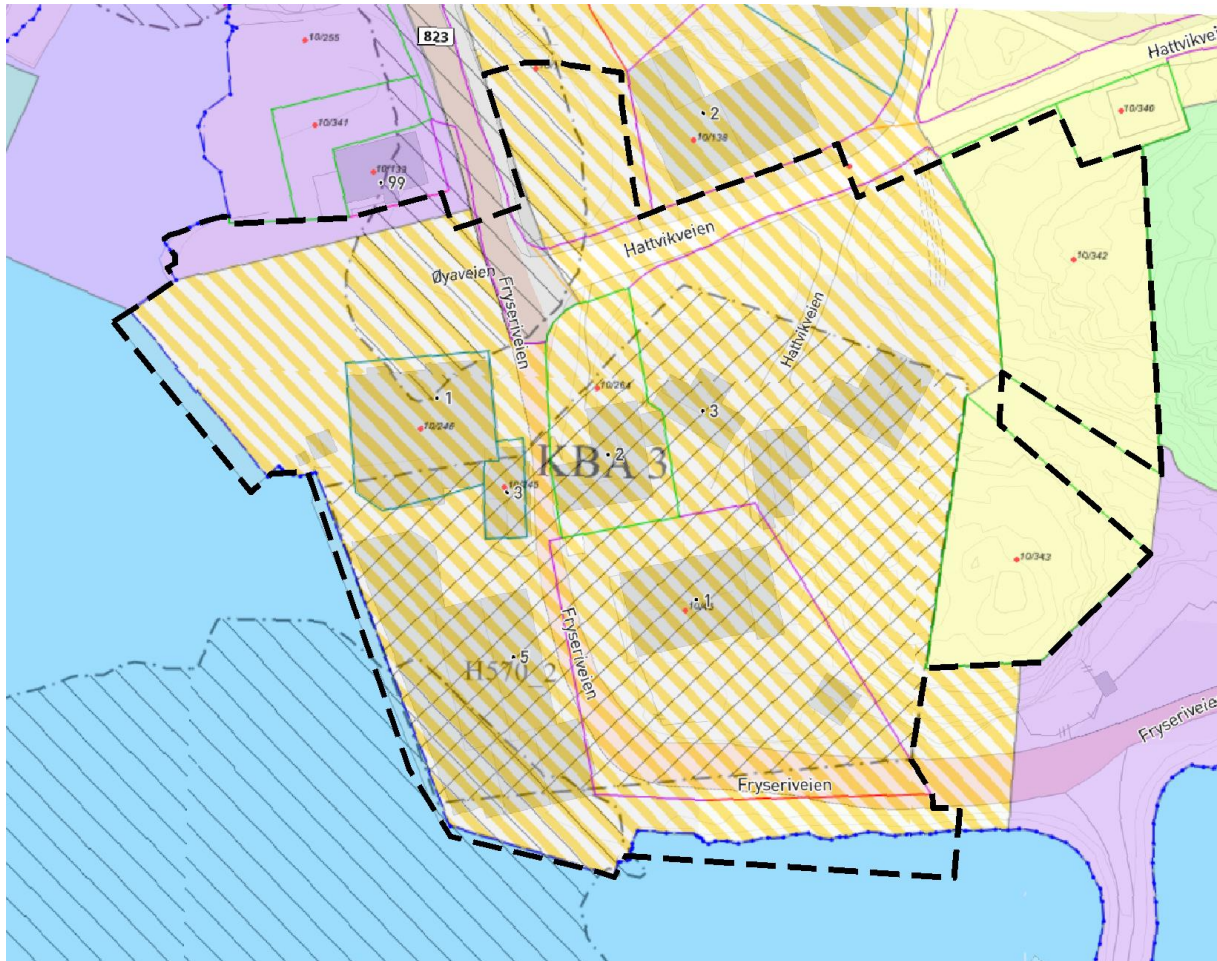
Kommunale planer

Vestvågøy kommunes arealplan 2019-2031 og samfunnsdel 2017 - 2029

Vestvågøy kommune: Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2029.

Gjeldende kommuneplan

Under vises gjeldene kommunedelplan for området. Her er områdene som ligger innenfor forslag til planavgrensning avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA3, industri vei og bolig).



Figur 3 Gjeldene kommunedelplan med planavgrensning

De arealene som er avsatt til industri ligger inne på kommunal grunn. Forslag til avgrensning følger eiendomsgrensene slik at allmenningen som er her omfattes av forslaget og foreslås regulert til offentlig trafikkområde.

Gjeldende reguleringsplaner

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

Planer under arbeid

- Ny områderegulering

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

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet



Figur 4 Flyfoto

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

Barn og unges oppvekstsvilkår

Dagens situasjon

Ballstad er en liten øy der barn og unge bruker store deler av arealene til ulike typer av lek. Også arealer innenfor dette området brukes. I så måte vil ikke en utvikling av dette området som boligområde innebære noen endringer, dette da det ikke skal bygges ned nye arealer. Som det framkommer av flyfotoet over er det et område som er opparbeidet som grøntområde. Dette området vil inngå i utearealene til de nye boligene..

Friluftsliv

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

Landskap

Væreiergården er en viktig bygning på Ballstad. Denne ligger slik til at de som kommer med båt har direkte innsyn til gården. Planforslaget legger opp til en høyere bebyggelse enn det som ligger der i dag.

Trafikkforhold

Fylkesveg 7604 går fram til planområde. Veien avsluttes inne på allmenningen. Det er fortau langs denne fram til krysset Hattvikveien fylkesvei 7604. Selve allmenningen er en blanding av parkeringsplass og torg på Ballstad. Fryseriveien som går videre sørover igjennom planområdet er til dels smal og uoversiktlig. Denne veien er adkomst vei til næringsarealer øst for planområde.

Uterom og grønnstruktur

Allmenningen er et viktig uterom på Ballstad. Kaifronten er også et attraktivt uteområde for lokalbefolkningen og besøkende. Her vil man kunne oppleve noe av det fiskeværer er kjent for. Langs kaiene ligger det ofte båter fortøyd. Selv om fiskebruket er av svært dårlig forfatning er deler av det i bruk som lager for fiskeflåten. Denne aktiviteten er det viktig at det legges til rette for slik at det maritime / kystkulturen fremdeles er med på å prege område.

Verneverdier

Over vises utsnitt fra Kulturminneplanen for Lofoten. Område 84 viser det området som er definert til å omfattes som Ballstadøy væreiergård. Område er ikke fredet eller vernet, men inngår i kulturminneplanen for Lofoten. Bygningsmassen oppe ved væreiergården er viktig å ta vare på slik at dette kan være med på å fortelle historien til Ballstad.

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

6. Konsekvensutredning

6.1 Utredningstema

Følgende tema ble vedtatt utredet i forbindelse med fastsetting av planprogrammet, og skal konsekvensutredes.

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

6.2 Metode

Metodikken som brukes er en noe forenklet og tilpasset metode av Statens vegvesen, Håndbok V712 Konsekvensanalyser. Konsekvensutredningen skal så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne. Innhenting av ny kunnskap skal begrenses til de spørsmål som er relevante i forhold til behandlingen av denne planen.

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

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

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

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

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

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

Videre følger en kort beskrivelse av de alternativene som er definert for denne utredningen.

6.3 0-Alternativ

0-alternativet i dette planforslaget er å la dagens bebyggelse på kaikanten på Ballstad beholdes uendret. Det gamle «Posthuset» blir også stående. Dette alternativet innebærer også at adkomstveien videre gjennom planområdet ikke blir gjort noe med, som innebærer fortsatt utfordrende adkomstforhold til bakenforliggende bebyggelse.

Butikken på Ballstad vil fremdeles ha utfordrende varelevering og vanskelig for å kunne utvikle og fornye seg.

Bygningsmassen som tidligere inneholdt et fiskebruk med sløyeskur for den lokale og tilreisende fiskeflåte er av en slik forfatning at dette alternativet innebærer at bygningsmassen vil fortsette å forfalle og vil kunne utvikle seg til en risiko for befolkningen og båttrafikken i Ballstad havn.

6.4 Ny reguleringsplan

Dette innebære å legge til rette for boligbygging på Fryseriveien 5, 3 og 1. Flytting av det gamle posthuset, som er Fryseriveien 3, opp til arealene rundt Væreiergården. Det legges også opp til etablering av boliger på Fryseriveien 1. I tillegg til boliger skal den nye planlagte bebyggelsen også legge til rette for detaljvarehandel og næringsarealer. Flytting a posthuset opp til Væreiergården, vil være med på å komplementere det historiske bygningsmiljøet som er der. Samtidig så frigis noe areal som innebærer at Fryseriveien kan utbedres noe. To fradelte boligtomter blir omfattet av en reguleringsplan. Det kan legges føringer for opparbeidelse av allmenningen som følge av denne reguleringsplanen.

I dette planforslaget er det utvikling av de sjønære arealene, som i dag består av en dagligvarebutikk og et nedlagt fiskebruk, som er hoved momentene i planen sammen med boligetablering. Deler av fiskebruket er i dag i bruk som lagerlokaler til lokale fiskere. Utbygging av dette område, foreslått reguler til kombinert bebyggelse (BKB1) er det eneste alternativet til utbygging som skal vurderes opp mot 0-alternativet.

Nytt leilighetsbygg, som vil inneholde fasiliteter for fiskeflåten (sløyeskur), nye lokaler til lokalbutikken på Ballstad som har behov for modernisering og utvikling.

Flytting av det gamle posthuset opp til tunet til Væreiergården. Dette innebærer at bygget flyttes fra sin opprinnelige plassering. Den flyttes slik at atkomstsituasjonen til bakenforliggende bebyggelse blir mer trafiksikker. Flyttingen gir også en bedre utnyttelse av området til næring, bolig og forretning.

Utbedring av adkomstveien innebærer at veien senkes noe i området der posthuset stod. Veien kan også utvides, noe som gir bedre framkommelighet.

6.5 Konsekvenser for barns interesser, uteområder og grønnstruktur

Planforslaget legger opp til etablering av 22 leiligheter. Disse plasseres der det i dag er bebyggelse slik at etableringen ikke tar areal som i dag er i bruk for barn og unge. Figuren under viser et grøntområde, som ligger rett nord for det nye leilighetsbygget. Dette arealet vil fungere som nærlekeplass for barn og unge innenfor planområdet. Det vil også kunne benyttes av andre barn og unge i nærheten. Dagens allmenning består. Dagens «offentlige» området på kaikanten mellom sjøen og det gamle fiskebruket videreføres også i planforslaget. Begge disse områdene er det tradisjon for at barn og unge benyttes som lekeområder. Dette framkommer også på bildet under.



Det er ca 1,5 km til skolen på Ballstad. En slik avstand til skolen er overkommelig og ikke unormalt på Ballstad. Det er to barnehager på selve Ballstad, disse ligger i en avstand på ca 1 km fra planområdet.

Planområdet ligger i det gamle delen av Ballstad. Dette innebærer at områdene er tett bebygd med boliger og sjørelatert næring. Det er tilgjengelig friområde i nærheten. Dette er området som er svært kupert, og dermed ikke bebygd. Nord på Ballstad er det arealer som ikke er bebygd. Dette er arealer som brukes til friluftsmål. Avstand fra planområdet er ca 1 km.

Vurdering

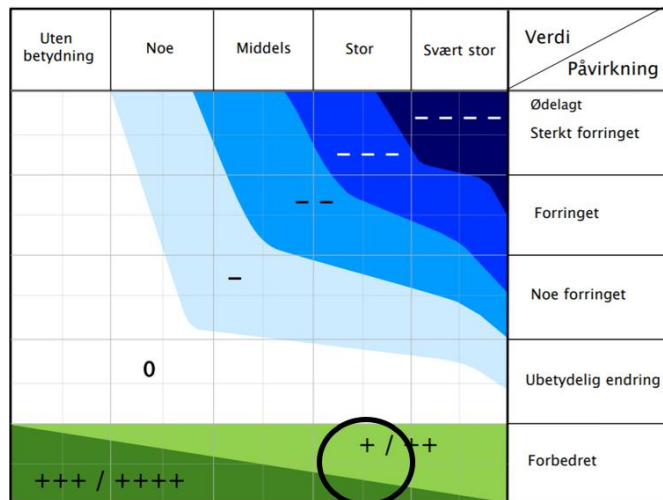
Ballstad er en trygg og god plass å vokse opp. Øya og nærområdene er kompakt og er oversiktlig også for barn og unge. Etablering av lekeplass på dagens friområde sentralt i Ballstad, ved allmenningen og nært opp til de nye boligene er positivt både for nye beboere, men også for de som bor i området i dag. Planforslaget innebærer at dette området skal opparbeides som en lekeplass. På grunn av trafikkstøy må denne skjermes mot Øyaveien og langs deler av Hattvikveien. Dette gjør at område blir skjermet fra trafikk, men gjør det også trygt for barn og unge å oppholde seg der.

Dagens kaifront langs butikken og fiskebruket skal bestå som et offentlig tilgjengelig areal, som kan benyttes av barn og unge til lek, noe som har vært en tradisjon på Ballstad og andre tilsvarende fiskevær. Samlet har dette en stor verdi for barn og unge på Ballstad og innenfor planområdet.

Avstand til skole og barnehage er overkommelig, noe som vi anser som en stor verdi for de som skal bo i området. Det er viktig med nærhet til skole og barnehage. Det er et større uberørt friluftsområde nord på øya. Verdien av dette anser vi også som viktig beboere innenfor planområdet med også for resten av innbyggerne på Ballstad.

Utbyggingen medfører ingen nedbygging av utearealer for barn og unge. Dagens friområde har i dag få kvaliteter som et godt lekeområde. Denne planen legger føringer for at dette området skal møbleres som et godt uteoppholdsareal for barn og unge innenfor planområdet, samt de som bor i nærheten. Vi er av den oppfatning at den planlagte utbyggingen gir en forbedret påvirkning i forhold til lek for barn og unge.

Samlet gir dette en positiv konsekvens i konsekvensvifta (+)



6.6 Konsekvenser for friluftslivet

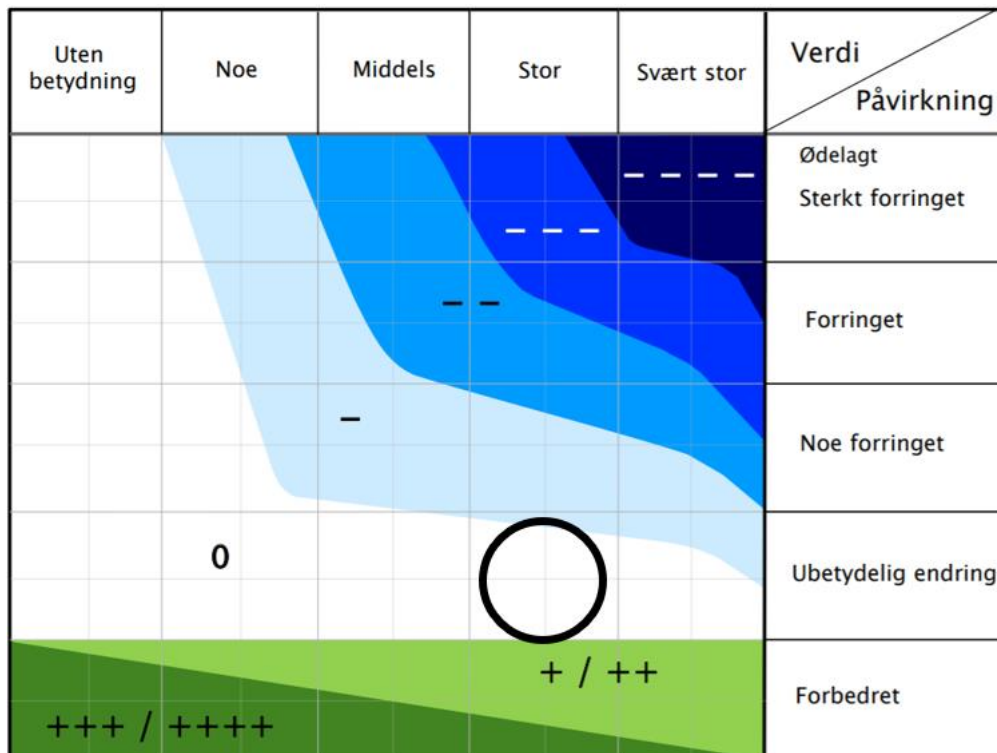
En viktig del av friluftslivet på Ballstad er å kunne gå langs sjøen og oppleve «livet på kaia». Det å gå langs kaifrontene i fiskevær langs kysten er en gammel tradisjon. Det har vært ulike restriksjoner på arealer utenfor et fiskemottak som har gjort at lokalbefolkning og tilreisende ikke har hatt tilgang til disse områdene. Bygningsmassen som tidligere har inneholdt et fiskebruk har ikke vært i bruk til dette på mange år. De ytterste delene av bygningsmassen er i bruk som sløyeskur for den lokale fiskeflåten og for tilreisende. Kaifronten er åpen for allmenn ferdsel. Dette gjør at de som bruker kaifronten og allmenningen som en del av nærfriluftslivet har tilgang til dette området.

Planforslaget legger opp til at denne kaifronten skal være allment tilgjengelig. Arealene som venter ut mot kaifronten skal være næringsarealer der fiskerirelatert næring skal prioriteres.

Vurdering

Muligheten for å ta seg fram langs kaifronten vil bli som i dag. Dette gjør at den opplevelsen det er å gå langs kaia, se på fiskebåtene som ligger til kai og oppleve det livet som er i slike omgivelser vil bli uforandret.

Verdien av området som en del av friluftslivet på Ballstad er stor. Tilgangen til området er uforandret, noe som gir en ubetydelig endring under påvirkning. Samlet gir dette ingen endring i konsekvensvifta.



6.7 Konsekvenser for landskapsbilde

Enhver endring av eksisterende bebyggelse eller ny bebyggelse på ubebygde arealer medfører en negativ konsekvens for landskapsbildet. Unntaket er der bebyggelsene er med på å skjerme området som anses som «sår» i landskapet eller som på annen måte er skjemmende.



Deler av den bygningsmassen som planlegges revet er an slik forfatning at mange vil karakterisere denne som skjemmende. Dette gjør at ny bebyggelse vil oppfattes som en forbedring av området. Bygningsmassen nærmest på bilde under er det gamle fiskebruket. Det hvite huset til høyre i bilde er det gamle posthuset.



Bildet under er viser hvordan dagens bygningsmasse framstår ved innseiling til Ballstad. Væreiergården er den store hvite bygningen på bildet. Den massive «veggen» er slipen på Ballstad som stenger for utsikt videre bakover mot fjellene.



På bildet over vises også fiskebruket og posthuset. I tillegg vises litt av røstveggen til væreiergården, sentralt i bildet. Disse bildene viser hvordan dagens bygningsmasse framstår.



Bilder over viser Væreiergården og planområdet sett fra Ballstadlandet.

Ny bebyggelse.

Under følger bilder / renderinger som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til Væreiergården. Bildene viser også innsyn/utsyn fra Væreiergården.





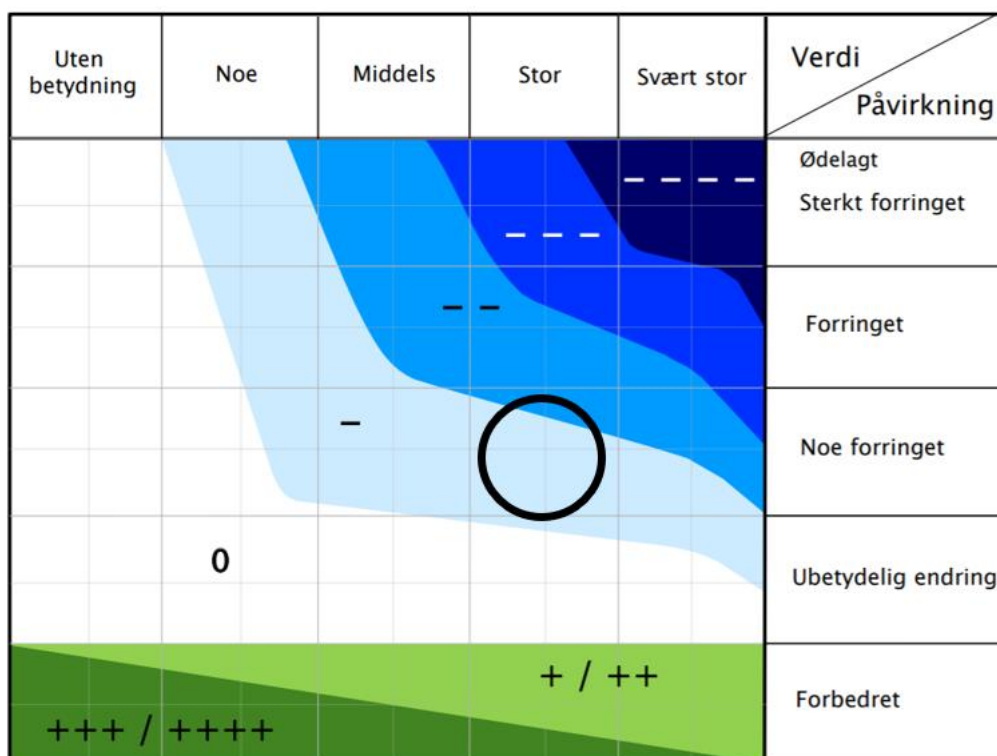
Som det framkommer av illustrasjonene over vil ny bebyggelse skjerme noe mer for Væreiergården sett fra Ballstadlandet. Fra innseilingen til Ballstad vil Væreiergården fremdeles vises godt i landskapet. I den tiden Væreiergården hadde størst betydning i fiskeværet var det viktig at denne var framtreddende ved innseiling til Ballstad. Selv om funksjonene som bygget og de omkringliggende bygningene hadde er opphørt, er det viktig å ta vare på historien og identiteten til bygget.

Vurdering

Ny bebyggelse vil normalt sett være negativt i forhold til landskapsbildet. Dette da det tilføres noe nytt. Historisk sett har Væreiergården hatt en framtreddende rolle, ikke bare på Ballstad, men også i andre fiske- og handelsvær. På Ballstad henvender Væreiergården seg mot innseilingen noe som er naturlig da det var med båt de aller fleste kom til Ballstad fra gammelt av. Da var det viktig at Væreiergården ble oppfattet som en viktig bygning.

Som det framkommer av bildene over vil fremdeles Væreiergården ha en framtreddende rolle ved innseiling til Ballstad. Sett fra Ballstadlandet vil innsynet og utsynet reduseres noe. Ved å bryte opp bygningsmassen som vist åpnes det opp, slik at Væreiergården også vises i gitte utsnitt også fra Ballstadlandet.

Væreiergården har en stor verdi som kulturbærer på Ballstad. Den har vært og er viktig for å fortelle historien til Ballstad som viktig fiskerihavn. Som det framkommer over så vil utsynet og innsynet til gården være stort sett uendret sett fra innseilingen (ubetydelig påvirkning). Sett fra Ballstadlandet vil bygget bli noe mer mindre synlig (forringet påvirkning). Samlet påvirkning er da noe forringet (-). Dette er vist i matrisen under.



6.8 Konsekvenser for trafikkforhold

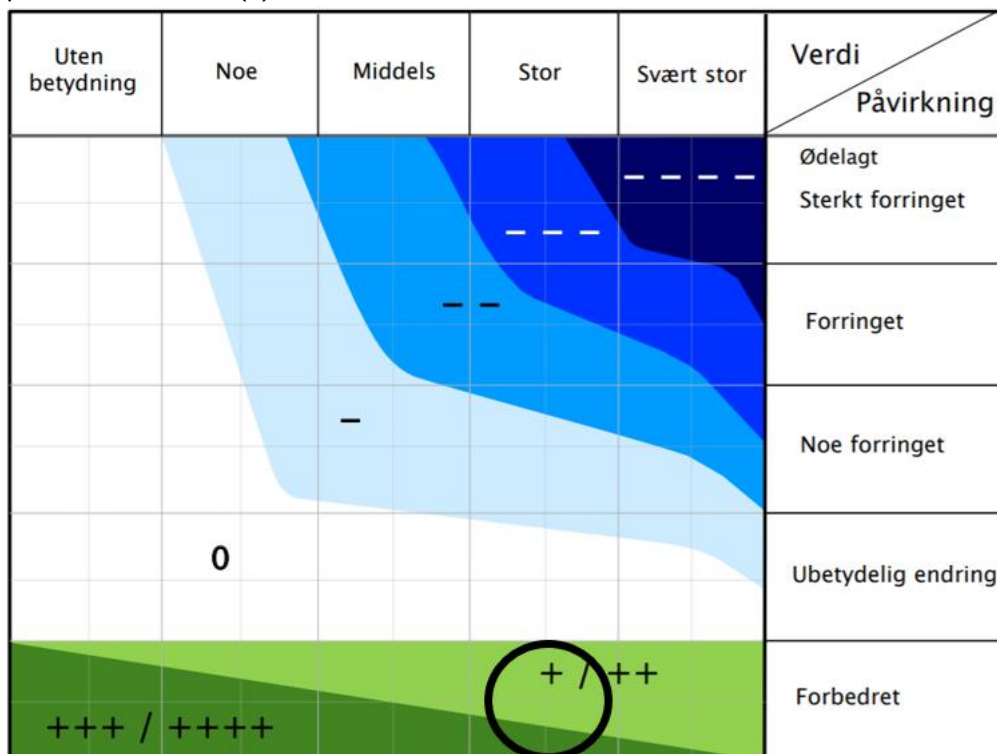
Ved flytting av Posthuset vil det være anledning til å justere kurvaturen til Fryseriveien. Veiene har et høybrekk det Posthuset i dag står. Høybrekket ligger på ca kote 4. Det vil være mulig å ta ned veien til ca kote 3. Da vil man ha en vei uten høybrekk på denne strekningen. I tillegg er veien smal, noe som er en risiko i forhold til trafiksikkerhet og adkomst til de nye boligene og de bakenforliggende arealene. Posthuset er Fryseriveien 3. I dag er veibredden på det smaleste ca 2,7 meter. Planforslaget legger opp til en veibredde på 5 meter, areal regulert til veiformål.

Det legges opp til 22 boenheter i de nye leilighetsbyggene over det gamle fiskemottaket og over butikken. Dette gir en ÅDT på 88. Fryseriveien og Øyaveien har nødvendig bredde for å kunne håndtere denne økning av trafikk. Dersom man antar at det ikke kjøres biler til og fra boligene i tidsrommet 24.00 – 06.00 vil det på de resterende timene være i snitt ca 5 kjørebevegelser i timen. Det vil normalt være en økning i forbindelse med kjøring til og fra jobb, men selv denne opphopningen av biler vil det øvrige veisystemet på Ballstad håndtere.



Vurdering

Ved å senke Fryseriveien, samt utvide denne vil være av stor betydning for trafiksikkerheten og framkommeligheten i området. Påvirkning denne endringen legger opp til er forbedret. Dette gir en positiv konsekvens (+)



6.8 Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

For å få utredet konsekvensene for dette temaet er firmaet Kulturminnehjelp AS vært engasjert. De har utarbeidet en egen rapport som legges ved i sin helhet.

Under følger utdrag av rapporten, kapittel 8 konsekvenser. Kulturminnehjelp har delt opp i ulike delområder. Delområde A er det gamle fiskebruket. Delområde B er det gamle posthuset. Delområdet C er Væreiergården. Ballstad havn som samlet kulturminne er også et eget delområde.

Delområde A Rødbrygga, egnebuer og kaia: Kulturminnene har middels verdi. Teknisk tilstand er dårlig. Opprinnelig funksjon er ikke lenger aktuell/bærekraftig og anlegget må ha en ny funksjon skal bebyggelsen videreføres. Verken brygga, egnebuene eller kaia er dimensjonert for ny bruk og ombygging og tillegg må komme skal anlegget benyttes videre.

Det er tap av kulturhistorisk verdi å rive anlegget. Samtidig viser nytt planforslag en bebyggelse som viderefører organiseringen og deler av funksjonen ved at førsteetasjer benyttes til utadrettet næring og deler av denne kan fortsatt benyttes til egnebuer. Kaiarealer og andre utearealet får fortsatt allmenn bruk. Helårsboliger er en ny funksjon på stedet, men boliger over egnebuer el. er det tradisjon for. Ny bebyggelse er tilpasset omgivelsene mht. høyder, volumer og takform og har derfor ikke eller liten konsekvens for omgivelsene. Samlet vurderes konsekvensen av planforslaget å være middels til liten negativ, fordi Rødbrygga rives.

Delområde B Posthuset: I alternativene 2 og 4 bevares Posthuset som bygning, men flyttes fra opprinnelig plassering innenfor planområdet. Dette medfører at den funksjonelle sammenheng med øvrige bygninger og anlegg ved kaia og veien går tapt. Siden Posthuset bevares på annet sted og nytt planforslag viser utadrettet næringsbebyggelse der Posthuset står i dag, vurderes konsekvensen av flyttingen kun til å være liten til middels negativ for alternativ 4. I alternativ 2 flyttes Posthuset til en plassering ved veien, liknende i dag. Alternativet vurderes til liten negativ siden den offentlige eksponeringen kan beholdes. I alternativ 1 beholder Posthuset historisk plassering noe som har betydning for å forstå sammenhengen mellom de ulike funksjonene på stedet. I alternativ 3 går Posthuset tapt, det gir stor negativ konsekvens for kulturminnet og kulturmiljøet.

Delområde C væreiergården med tunet og bygninger: Væreiergården med tunet har høy verneverdi. Å flytte Posthuset til utkanten av tunet har samlet ikke eller kun liten påvirkning. Ny bebyggelse på kaia som i planforslaget erstatter dagens bebyggelse er noe høyere enn dagens. Planforslaget medfører ikke direkte inngrep i væreiergården eller andre bygninger i tunet, men opplevelsen fra Ballstad havn endres noe. Opplevelsen fra innseiling endres ikke. Dette vurderes samlet å gi en liten negativ konsekvens i område C.

Ballstad havn som samlet kulturmiljø: Ballstad havn vurderes samlet å ha høy verneverdi som eksempel på fiskevær med lang kontinuitet. Planforslaget påvirker i liten grad helhetsopplevelsen av Ballstad havn. Et hus flyttes i to av alternativene innenfor planområdet. Deler av ett av flere bygningsmiljøer går tapt ved riving. Samtidig erstattes dette med ny bebyggelse med tilnærmet tilsvarende organisering og funksjon. Bebyggelse i nytt planforslag innordner seg dimensjoner i øvrig bebyggelse i havna. Planforslaget vurderes derfor ut fra ovenstående å ha en liten negativ påvirkning på Ballstad havn som samlet kulturmiljø. Alternativet der Posthuset rives/flyttes vekk til ukjent sted utenfor planområdet gir større negativ konsekvens siden et viktig kulturminne på Ballstad går tapt.

6.9 Konsekvenser for trafikk- og industristøy

Fylkesvei 7604 (Øyaveien) slutter ved Allmenningen. Det er denne veien som har mest trafikkbelastning. Ballstad slip ligger nord for planområdet noe som gjør at området kan være utsatt for industristøy.

For å se på konsekvensene av støy så har firmaet Brekke & Strand Akustikk as vært engasjert. De har utarbeidet en egen støyrapport som legges ved i sin helhet. Under følger sammendraget i rapporten:

Brekke & Strand Akustikk har på oppdrag for Hattvika AS utført beregning av støy fra veitrafikk og vurdering av støy fra industri/havn for planområdet Allmenningen i Ballstad.

Beregninger av veitrafikkstøy viser at et svært begrenset område av felt BKB1, og omtrent halvparten av felt for lekeplass BLK, vil få støynivåer over grenseverdien for gul støysoner i T-1442/2016. Resterende felt i plankartet har tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk.

Det er vurdert støykonsekvensen av økt trafikkmengde på grunn av etablering av nye boliger/forretning i felt BKB1. Det vurderes at det ikke vil kunne etableres et tilstrekkelig stort nok antall boenheter eller forretningsareal, til at økning i trafikkmengden vil gi nevneverdig økning i støynivå for eksisterende bebyggelse langs Fryseriveien eller Øyaveien, da feltet er av begrenset størrelse.

Planområdet vurderes å ikke være utsatt for industri-/havnestøy fra Ballstad Slip/Ballstad Servicehavn over grenseverdier i T-1442/2016.

I tillegg er det lagt inn støysoner fra motsatt side av vågen. Denne sonen strekker seg inn i planområdet i sør, dette framkommer av figur 3. Også her har Brekke & Strand Akustikk as utarbeidet en støyvurdering. Denne rapporten legges også ved. Under følger konklusjon fra denne.

I kommuneplankartet til Vågøysund kommune er det angitt en hensynssone for støy, med utbredelse fra eiendommen med gnr./bnr. 9/40 på andre siden av sundet.

Basert på tilgjengelig informasjon om aktør og aktivitet på eiendommen med gnr./bnr. 9/40 i Ballstad, Vestvågøy kommune, vurderes det at angitt hensynssone for støy i angitt i kommuneplankartet til kommunen ikke lenger er relevant.

Det forventes heller ingen vesentlige støynivåer til omgivelsene fra eiendommen med dagens aktør og drift, som vil gi konflikt med noen støysoner i retningslinjen T-1442/2016, for planområdet Allmenningen, på andre siden av sundet.

Vurdering

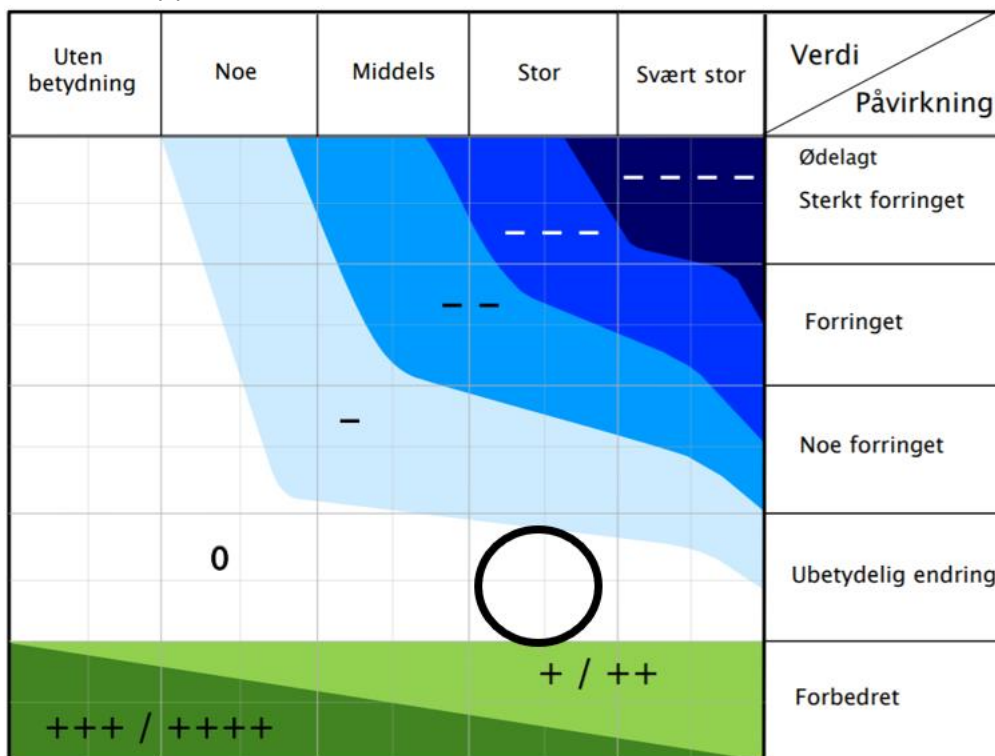
Som det framkommer av støyutredningen som er det ikke industri eller havnestøy innfor planområdet. Trafikkstøy berører området. Det er både rød støysoner og gul støysoner innenfor området. Den røde støysonen er sentrert rundt fylkesveien ned på allmenningen. Avgrensingen berører ikke bebyggt areal.

Gul støysoner berører deler av areal foreslått avsatt til lek, og noe areal regulert til bebyggelse.

Lekearealet er av stor betydning for utbyggingen. For å få redusert støynivået slik at det kommune inn under støykrav til uteopphold må det etableres støyskjerm. Denne vil ha to formål, redusere støyen samt at området blir gjerdet inn noe om vil være positivt for hindre at barn og unge kommer ut i veien.

For boligdelen vil det bli gjort tiltak som innebærer at krav til innvendig støy overholdes. Krav om dette tas med i bestemmelsene.

Det å bo i et område der grenseverdi for støy overholdes er stor. Utearealene skal skjermes for støy og leilighetene som vender ut mot allmenningen skal planløses slik at de overholder de krav som er satt i bestemmelsene, minst ett soverom skal etableres mot stille side. Påvirkningen for dette prosjektet når de gjelder støy er ubetydelig endret. Ved gjennomføring av planen skal det lekeplassen skjermes mot støy. Dette er støy om er der i dag som brukere av området belastes med. Dette vil dermed gi en forbedret situasjon for dagens brukere av dette område. Samlet gir dette ubetydelig konsekvens (0).



6.10 Konsekvenser for havnivåstigning, stormflo

Det er blitt utarbeidet to rapporter for bølgeanalyser og stormflo, økt havnivå. Den ene rapporten er utarbeidet av Norconsult og den andre er utarbeidet av Asplan Viak. Det er ulike anbefalinger for kotenivå på bebyggelsen. Dette framkommer av de ulike rapportene.

Vi velger å legge rapporten fra Asplan Viak til grunn for den videre vurdering. Under følger rapportens konklusjon:

Kainivå 2,8, som er vurdert i skisseprosjekt er for lavt i forhold til havnivåstigning og mulighet for bølger som overskyller kaia i fremtiden. Kaia er noe utsatt for bølger som kommer inn/dannes i moloåpningen for Ballstad havn. (Bølgene innover i havna er 2.generasjonsbølger fra havbølger som tilfører energi i moloåpningen og egentlig nydannede bølger). Ved sterk sørlig vind kan de utvikle seg til mer kortkammede, brytende bølger før de når kaia, men strøklengden er kort. Norconsult sitt anslag om bølger på 1,0 m er antatt riktig (og konservativt) vurdert.

- Vi vil anbefale at kai anlegges med dekket på nivå 3,2 - 3,4 og at det vurderes sikringstiltak mot bølger som skyller over dette nivået. Sikringstiltak kan utsettes til man registrerer virkelig havnivåstigning. Kaifronten kan ved et senere tidspunkt få en bølgebrytende konstruksjon som tar den innkommende retningen fra moloåpningen med full skjerming. Mest effektivt lages det en kort molo som dekker hele kaia, direkte sør for anlegget. Se Figur 5. Det kan også lages en frontvegg på kaikanten. Første alternativ blir mest sannsynlig best (og vil gi bedre skjerming for neste kai nordover, Almenningskaia).
- Næringsarealer med åpning mot kainivå bør anlegges på nivå 3,4, helst samme som kainivå. Brukes kainivå 3,2 og det blir ett trinn opp til 3,4, kreves tilpasninger. Det er fordel å ha et slikt trinn, da blir det plass til drenering av overvann i ekstremsituasjoner.

Bygningsmessige tiltak er at nedre del (1m høyde) sikres mot vannpåkjenning. Isolasjon, kledninger, tekniske anlegg må alle være fuktbestandig mot neddykking eller være montert over nivå 4,4. Slike tiltak er ikke spesielt fordyrende.

Inventar og lagret materiell må kunne fjernes ved ekstremvær. Et tiltak som også vil fungere er å lage et ca. 0,5 m trinn som nivåforskjell på innvendig areal i for eksempel kafe mot kaia. Da kan man flytte møbler opp ved varsel om høy vannstand og bølger. (Vil inntreffe sjelden, selv med 0,7 m økning i vannstand). I et lager kan nederste nivå i reoler brukes til lager for vannsikkert materiell. Parkerte biler må kjøres ut.

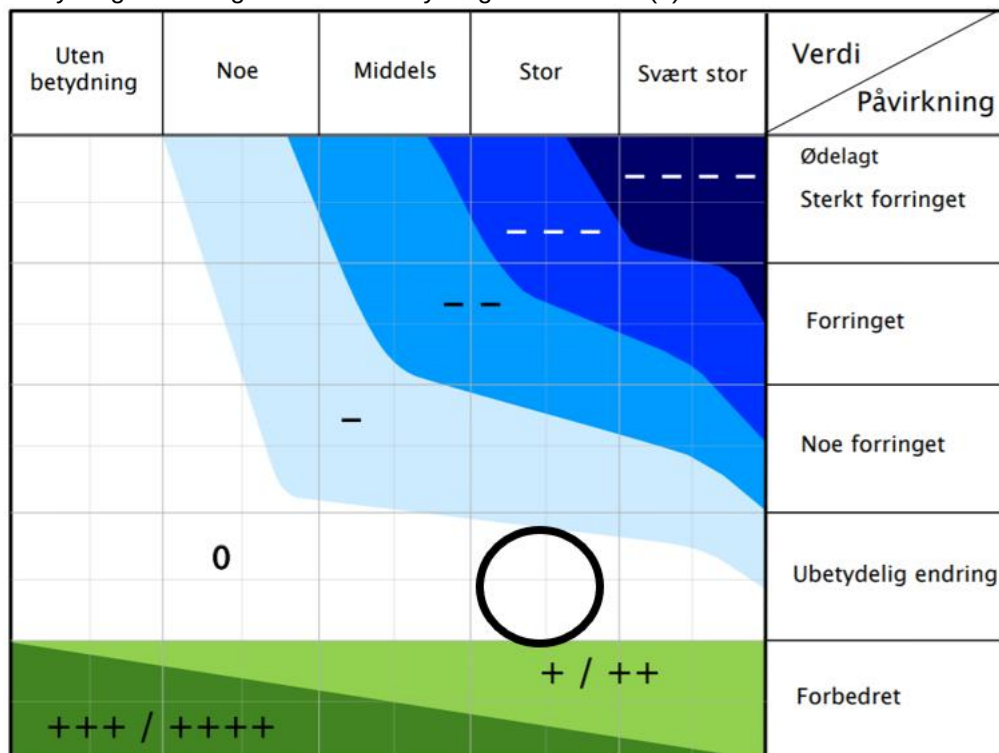
Næringsarealer i bakke rekke, inkludert Joker, og veganlegg må ikke heves ytterligere hvis de utsatte næringsarealene foran ligger på nivå 3,4. Da forutsettes at åpningen mot havna i sør har en barriere ved utvendig parkeringsplass opp til nivå 4,1.

Vegsystem o.l. kan ligge på nivå 3,0 - 3,2 og må beregnes å bli overskyttet i fremtiden. Det kan enkelt heves senere, overgangsnivå til bygningene (3,4) lages som korte ramper.

Vurdering

Bygging sjønært skal ta hensyn til forventet havnivåstigning. Vi har fått utarbeidet rapporter fra to rådgivende ingeniørfirmaer som har noe ulike anbefalinger. For å ta hensyn til havnivå legges det føringer om å løfte de deler av planområdet som bebygges til kote 3,2 – 3,4. Arealbruken i den nederste etasjen vil være butikk/cafe, lokaler forbeholdt fiskerirelatert virksomhet, lager og parkering. Konstruksjonene som velges må ha materialvalg som tåler vanninntrengninger ved stormflo og elektriske/tekniske installasjoner må flomsikres. Dette gjelder for den del av bygninger som ligger under kote 4.4.

Verdien av å bo ved havet er stor. De bygningsmessige verdiene er også store. Dersom det gjøres tiltak som beskrevet i rapporten fra Asplan Viak vil påvirkningen av stormflo på området være ubetydelig. Samlet gir dette en ubetydelig konsekvens (0).



6.11 Oppsummering konsekvensvurdering

Konsekvensene av å legge til rette for bygging av leilighetsbygg som foreslått i dette området varierer fra positive konsekvenser (trafikkforhold, barns interesser, uteområder og grønnstruktur) til negative konsekvenser (landskapsbilde og konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø). De øvrige temaene kommer ut med (0) som konsekvens.

Flytting av posthuset er et tema som det er ønskelig å si noe mer om enn det som er omtalt over og i rapporten fra Kulturminnehjelp.

Da posthuset i sin tid ble etablert var trafikkbildet helt annerledes, ikke biltrafikk. Dette innebar at det ikke var behov for den veibredden som det i dag er krav til. Dersom bygget blir stående, vil det være ulike bruk av dette. I dag er bygget brukt som lager. Man kan se for seg at bygget kan tas i bruk som kontor eller bolig på dagens plassering. Som en liten bolig vil den kunne fungere, men beliggenheten kloss i en vei gjør dette komplisert. Det vil heller ikke være mulig å utvide veien og gjøre den bredere. Vi er av den oppfatning at det, med tanke på trafiksikkerhet og utbyggingsmuligheter, vil være best om posthuset flyttes til en annen lokalisering.

Innenfor planområdet er det i utgangspunktet 2 arealer som posthuset kan reetableres på. Oppe ved Væreiergården og på areal foreslått regulert til lekeplass. Tidlig i prosessen med kommunen ble det sett på å kunne bruke «parken» til lekeplass for barn og unge i de nye leilighetene. Det er også etablert kommunaltekniske anlegg i grunnen på dette område. Dersom bygget skal flyttes hit må disse anleggene flyttes, noe som har en stor kostnad. Området rundt allmenningen vil også miste sitt eneste grønne areal.

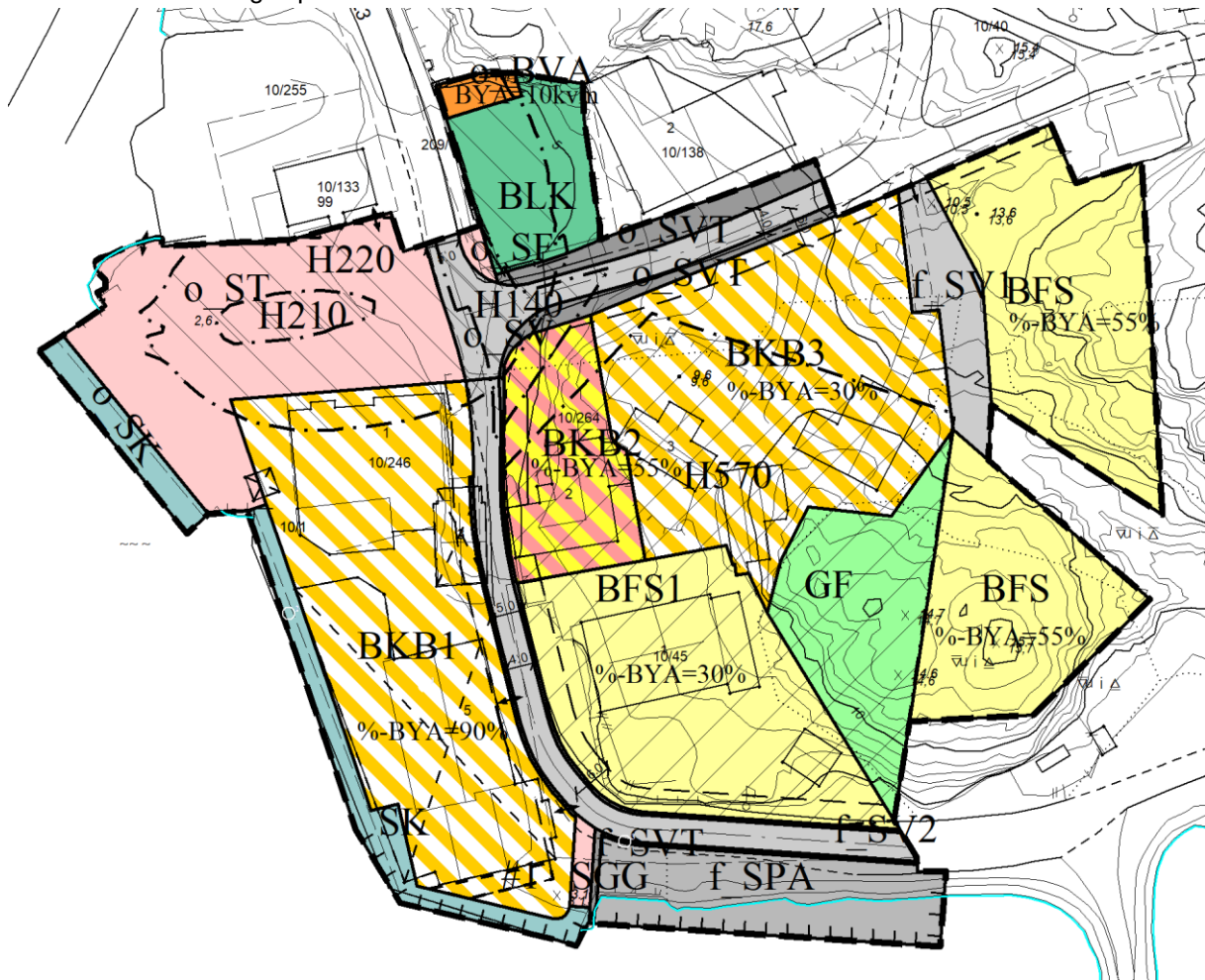
Ved å flytte posthuset opp til Væreiergården vil bygget bli tatt vare på nært opp til den opprinnelige plassering. Dagens eier av Væreiergården har brukt store ressurser de siste årene på å sette i stand Væreierboligen. Øvrige bygninger har også gjennomgått renovering. I den senere tid er det bakerhuset som er renovert. Posthuset vil bli etablert i nærheten av bakerhuset. Foreløpige planer er å benytte huset i tilknytning til bakerhuset. Det vil også være anledning til å ta i bruk deler av bygget som bolig.

Vi er av den oppfatning at det å flytte Posthuset opp til tunet til Væreiergården vil bygget bli tatt vare på, noe som må være positivt. Flyttingen åpner også for en bedre utvikling av bygningsmassen nede ved kaifronten, samt at man får anledning til å utbedre veien. Bygget vil bli flyttet fra sin opprinnelige plassering som er negativt for å vise den historiske lokaliseringen. Dette er også omtalt i rapporten fra Kulturminnehjelp as.

17.03.21 ble vi kontaktet av Grete Kvam Vårvik fra Nordland fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland. Hun ville informere om at fylkeskommunen hadde gjort en ny vurdering ang flytting av posthuset og etablering av leiligheter over butikken. Dette som følge av reguleringsplanen for Ballstad servicehavn var lagt ut til offentlig ettersyn. Den nye sliphallen ville få så stor innvirkning på Allmenningen at de hadde konkludert med at fylkeskommunene ikke ville ha motforestillinger til flytting av posthuset opp til Væreiergården samt etablering av leiligheter over butikken.

7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Under vises et forslag til plankart.



Figur 5 Planforslag

Som forslag til plankart viser foreslås allmenningen regulert til torg. Ny bebyggelse mellom Fryseriveien og sjø foreslås reguler til bolig forretning kontor. Eksisterende kontorlokaler øst for Fryseriveien foreslås regulert til bolig/tjenesteyting. Selve væreiergården foreslås regulert til bolig, det samme gjør de to fradelte boligtomtene øst i planen. De øvrige arealene nord for væreiergården foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Nord i området reguleres et grøntområde/lekeplass. Denne plassen planlegges brukt som lekeområde til de nye leilighetene innenfor planen. Her er det også satt av areal til kommunalteknikk. Sentralt i området ligger et restareal som foreslås regulert til friområde. Langs sjøsiden av allmenningen og utenfor den nye bygningsmassen på BKB1 er det satt av areal til offentlig tilgjengelig gangtrase. Sør i planområdet er det regulert inn areal til parkering. Dette er parkeringsplasser til leilighetene inne på BKB1. Dette er plasser i tillegg til de som skal etableres inne i bygningsmassen. I tillegg er offentlig veiareal regulert til vei og til annet teknisk veiareal.

Under følger en nærmere gjennomgang av de ulike formålene innenfor planområdet og hvilke føringer som ligger inne i disse.

Boligbebyggelse – frittliggende småhus bebyggelse (BFS)

Det er regulert inn tre arealer som frittliggende småhus bebyggelse. Disse er angitt med formålkode BFS og BFS1.

BFS

Det er to tomter som er angitt med BFS. Dette er de to tomtene som Vestvågøy kommune tidligere har gitt dispensasjon for å kunne fradele. Denne planen omfatter disse tomtene slik at de hjemles i en plan og ikke bare som et dispensasjonsvedtak.

Grad av utnyttning (% BYA) reguleres slik at denne ikke skal overstige 55 %. Dette er i tråd med vedtaket som er fatte av kommunestyret i forbindelse med vedtak av kommuneplanen. Byggehøyden skal ikke overstige 8 og 9 meter som henholdsvis gesimshøyde og mønehøyde.

Byggegrensen er vist på plankartet og ligger i en avstand på 6 meter fra senterlinje vei (Hattvikveien).

Adkomst til disse tomtene er over areal regulert til fells adkomstvei f_SV. Dette formålet omtales litt lengre ned i beskrivelsen.

BFS1

Innenfor dette arealet er, ligger Væreiergården på Ballstad. Selv om Væreiergården består av flere bygninger er det kun bolighuset og arealene rundt som reguleres til kun boligformål. Dette da boligen er en privat enebolig.

Formålet ligger innenfor hensynssonen H570. Dette gjør at det ikke er ønskelig med noen større utbygging på tomten. U-graden settes derfor til 30 % (% BYA).

Byggehøyden reguleres for dette formålet slikk at gesimshøyden ikke skal overstige kote 15 og mønehøyden skal ikke overstige kote 18. Disse høydene er tatt ut fra kartgrunnlaget.

Byggegrense mot vei er satt i en avstand på 6 meter fra Fryseriveien (senterlinje).

Adkomst til tomten går over areal regulert til BKB3. Dette tas med i bestemmelsene.

Formålet inngår også i hensynssonen H570, bevaring av kulturmiljø. Føringene som ligger i denne sonen omtales senere i beskrivelsen.

Vann og avløpsanlegg (o_BVA)

Det skal etableres en ny pumpestasjon i området. Det jobbes nå med lokalisering av denne. Et forslag er lokalisering nord i planområdet inne på areal som foreslås regulert til lekeplass (BLK). Annen lokalisering er utenfor dette planforslaget. Det vil i løpet av planprosessen bli gjort et vedtak om lokalisering. Dersom denne legges utenfor planområdet vil dette arealet inngå som en del av areal regulert til lek.

U-grad for dette formålet reguleres slik at det ikke skal overstige 10 m2 BRA.

Byggehøyden skal ikke overstige 3 meter.

Lekeplass (BKL)

I dag er dette området opparbeides som en liten park, som ligger i tilknytning til allmenningen. Arealet foreslås regulert til lekeplass. Denne plassen vil være lekeplassen som knyttes opp mot alle boenhetene innenfor planen. Den skal også være tilgjengelig for øvrige boenheter i nærområdet. Arealet er på i overkant av 450 m². Det skal legges til rette for variert lek, dette kan gjøres ved etablering av lekeapparater og benker.

Det er regulert inn en støysone som strekker seg inn over lekeplassen. I tråd med støyutredningen skal lekeplassen dermed skjermes for denne trafikkstøyen. Det er dermed regulert inn støyskjerm som skal etableres før plassen kan tas i bruk. Det vil også tas med en rekkefølgebestemmelse som innebærer at det ikke vil bli gitt brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelser innenfor BKB1 for lekeplassen er opparbeidet. Denne skjermen vil også hindre at barn og unge «springer» ut i veien i forbindelse med lek.

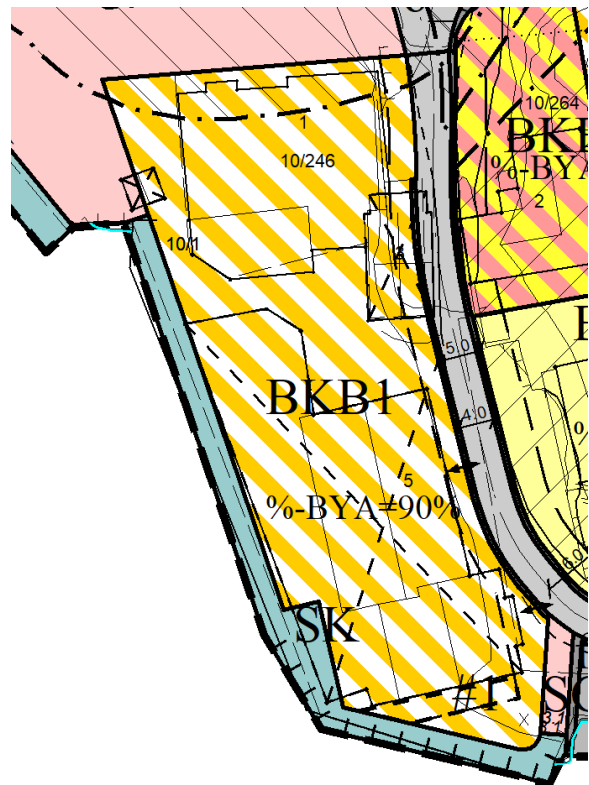
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

BKB1

Det er utbyggingen av dette arealet som er grunnen til dette planforslaget. Bestående bygningsmasse sør i området planlegges revet og er også regulert som dette, «bebyggelse som forrustetes fjernet». Dette gjelder det gamle fiskebruket. Det gamle posthuset skal flyttes opp til BKB3 og vil inngå i den bygningsstrukturen som finnes der. Dette bygget er også regulert som «bebyggelse som forrustetes fjernet».

Ny bebyggelse vil inneholde næringsarealer som kan tilbys fiskeflåten («kaiskur»), boliger og tjenesteyting. Næringsarealer og tjenesteyting skal etableres på bakkeplan. Boliger skal etableres i de øvrige etasjene, noe som også gjelder for tjenesteyting.

Grad av utnyttning settes her til 90 % (% BYA). Dette innebærer at stor deler av området vil bli bebygd.



Figur 6 BKB1

Dekke for første etg, som skal inneholde næring, tjenesteyting og parkering skal ikke legges lavere enn kote 3,4. Dekke for boligformål skal ikke legges lavere enn kote 4,4.

Byggegrensen mot vei er vist i plankartet. Mot kai SK er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Nye bygg er under prosjektering. I den forbindelse har det vært dialog med brannrådgiver som har anbefalt at det etableres en terrasse i sør som kan benyttes i forbindelse med rømning av bygget ved eventuell brann. Denne terrassen viser seg kommet utenfor foreslått byggegrense i planen som var lagt ut til offentlig ettersyn. Byggegrensen er utvidet slik at terrassen kommer innenfor denne. Intensjonen for arealet som utvides er å kunne etablere en terrasse der topp terrassedekke ikke kommer høyere enn kote 7,5 meter. Over dekke må det etableres rekkverk, dette skal ikke etableres høyere enn kote 9. For å kunne legge bestemmelser om dette i planen er det regulert inn et bestemmelsesområde merket med #1 i plankartet. Det er også tatt med nytt punkt i bestemmelsene som omhandler dette.

Bebyggelsen som er vist over i planbeskrivelsen under punktet Konsekvenser for landskapsbildet er sterkt førende for hvordan bygningsmassen skal etableres.

Parkering til leilighetene planlegges etablert i de delene av første etasje som ikke benyttes næring/tjenesteyting. For å ha nok areal til parkering er prosjektet avhengig av å etablere utendørsparkering. Denne er lokalisert sør i planområdet regulert til felles parkering (f_SPA). Dette formålet omtales senere i beskrivelsen. Ansatte og besøksparkering til forretningsdelen i dette formålet skal etableres på formålet torg (o_ST). Beskrivelse av dette formålet omtales senere i beskrivelsen.

BKB3

Dette arealer regulerer den øvrige bebyggelsen til Væreiergården. Det er også inn på dette arealet det gamle posthuset skal flyttes.

Eier av Væreiergården har ulike planer for bestående bebyggelse og posthuset. Formålet åpner derfor å kunne benytte bygningsmassen til ulike formål. Dette kan være å tilby besøkende å kunne overnatte i dette kulturmiljøet. Det åpnes derfor for fritids- og turistformål. Innenfor turistformålet ligger også muligheten til å kunne drive med formidling av den kystkulturen som Væreiergården er en del av. Deler av bygningsmassen vil også kunne benyttes til mer permanent boforhold, derfor åpnes det også for boligformål.

Grad av utnyttelse settes til 30 % (% BYA). Dette hjemler eksisterende bebyggelse samt at posthuset også kan føres opp her. Byggehøyden skal ikke overstige 8 og 9 meter som henholdsvis gesimshøyde og mønehøyde.

Deler av formålet omfattes av hensynssonen H570, bevaring av kulturmiljø. Føringene som ligger i denne sonen omtales senere i beskrivelsen.

Bolig/tjenesteyting (BKB2)

Dette er et eksisterende kontorbygg som eier ønsker å kunne utvikle også til boligformål. Det åpnes derfor for at det på området kan etableres boliger eller kontor her. Det legges ingen føringer for fordelingene av disse formålene. Dette innebærer at det kan etableres kun boliger eller kun kontor eller en hvilken som helst annen fordeling.

U-graden setts også her til 55 % (% BYA). Byggehøyden skal ikke overstige 8 og 9 meter som henholdsvis gesimshøyde og mønehøyde.

Deler av formålet omfattes av hensynssonen H570, bevaring av kulturmiljø. Føringene som ligger i denne sonen omtales senere i beskrivelsen.

Veg (SV)

Det er to formål som er regulert til vei innenfor planen. Det ene er del av det offentlige veisystemet som er merket o_SV. I tillegg er felles adkomst til BFS regulert som felles adkomstvei.

o_SV

Planforslaget legger til rette for at deler av Fryseriveien kan senkes. Dette gjelder strekningen ved posthuset. Her har vegen et høybrekk som er utfordrende med hensyn på trafiksikkerhet og framkommelighet. Ved å flytte posthuset vil veien kunne utvides noe samt senkes.

f_SV1

Dette er felles adkomstvei til de to eneboligtomtene BKS, gnr 10 bnr 342, 343 og 348. Disse eiendommene har felles drift og vedlikeholdsansvar for dette området.

f_SV2

Dette er del av Fryseriveien innenfor planområdet. Veien er en fellesvei for eiere av areal som grenser til denne og som i tillegg benytter den. Dette innebærer at veien er felles for alle eiere innenfor BKB1, BKB2. I tillegg er den adkomstvei til gnr 10 bnr 1, 6 og 39. I tillegg er gnr 10 bnr 347 en del av veien. Disse har drist og vedlikeholdsansvaret for veien.

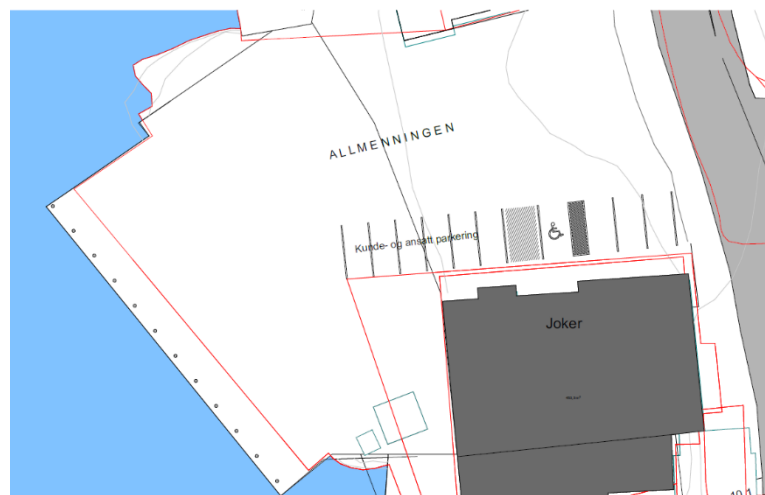
Fortau (o_SF)

Innenfor planområdet reguleres opparbeidet fortau til dette.

Torg (o_ST)

Dette er Allmenningen på Ballstad, som reguleres til torg. Innenfor dette området tillates det etablert parkeringsplasser. Det er regulert inn to adkomstpiler nord på dette området. Dette er en videreføring med adkomstene som er tatt med i detaljreguleringsplanen som grenser til denne.

Kartutsnittet til høyre viser hvordan parkeringsplassene i fornt av butikken vil bli opparbeidet.

**Gangvei (SGG)**

Mellom BKB1 og f_SPA reguleres det inn en gangvei. Denne er en forlengelse av kai. Denne har en min bredde på 3 meter og skal være åpen for allmennferdsel.

Annen veigrunn teknisk anlegg**o_SVT**

Dette er sideareal langs de offentlige veiene og gangveien. Områdene kan benyttes om grøfter/skjæringer, veiskulder og snøopplag.

f_SVT

Dette er sideareal langs f_SV2. Områdene kan benyttes om grøfter/skjæringer, veiskulder og snøopplag.

Kai**o_SK**

Dette er areal i forlengelsen av torgarealet og kan benyttes som kai. Båter kan legges til her og fortøyes.

SK

Dette er kaiareal mellom BKB1 og sjø. Området skal ha en minimumsbredde på 3 meter og være åpen for allmennferdsel. Båter kan legges til her og fortøyes.

Parkering (f_SPA)

Arealet ligger sør i planområdet og er parkeringsplasser til boenhetene innenfor BKB1. Det vil være nødvendig med en utfylling i sjøen her for å få nok areal til parkering. Det settes krav om en geoteknisk vurdering før etablering av disse plassene. Det vil også være en rekkefølgebestemmelse som innebærer at dette området skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse på boliger innenfor området. Det samme gjelder for tjenesteyting.

Det er eiere innenfor BKB1 som har drifts og vedlikeholdsansvaret på parkeringsplassen.

Friområde (GF)

Sentralt i planområdet er det et areal som ikke er regulert til bebyggelse. Dette reguleres som en friområde.

Sikringssone – Frisikt (H140)

Det er regulert inn en frisiktsone i krysset Øyaveien, Hattvikveien og Fryseriveien. Denne er i tråd med håndbøkene til Statens vegvesen.

Støysoner

Fylkesveg 7604 Øyaveien ender opp inne på torget på Ballstad i veikartene. Det er utarbeidet en støyanalyse som viser at det både er rød og gul støysoner innenfor planområdet.

Rød støysoner (H210)

Sentralt på torget (o_ST) er det regulert inn et areal som har rød støysoner. Området skal ikke bebygges slik at det ikke får konsekvenser for utbygging.

Gul støysoner (H220)

Gul støysoner strekker seg inn over areal regulert til lek (BLK) og inn over areal regulert til kombinert bebyggelse (BKB1). I reguleringsbestemmelsene settes det krav til etablering av støyskjerming rundt lekeplassen. Det settes også krav til bebyggelsen inne på BKB1 for de delene som inneholder boenheter og ligger innenfor støysonen.

Bevaring av kulturmiljø (H570)

Væreiergården inngår i nyere tids kulturminne. Foruten væreiergården består miljøet av fjøs, stabbur, gjestehus, opprinnelig bakeri, kontorbygning og posthus, samt nyere fiskebruk. Sammensatt miljø med bygninger som har ulike funksjoner. Godt samspill mellom bygninger fra 1800-tallet og bygninger fra vår nære historie, slik som fiskebruket med sløyeskur.

I løpet av planprosessen har det blitt konkludert med at fiskebruket med sløyeskur er i så dårlig forfatning at dette bygget kan rives. Det er også blitt konkludert med at det gamle posthuset kan flyttes fra sin plassering og opp til området ved Væreiergården inne på formålet BKB3. Dette gjør at den opprinnelige avgrensningen båndleggingssonen reduseres.

For sonen gjelder følgende retningslinje:

Innen sonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringe området.

Kulturmiljøet skal danne premissene for eventuelle tiltak i og inntil disse områdene.

For bygninger skal det legges stor vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bygningens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningenes særegne plassering i landskapet og terrenget.

Planens bestemmelser må ivareta disse hensynene. Videre bør det gis bestemmelser som ivaretar viktige bygningsvernfarende prinsipper. Eksempler på slike bestemmelser:

- Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig/eldre utførelse.
- Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Der utskifting er nødvendig, skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Det bør også inngå i bestemmelsene at regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker.

Uteopphold

Det er gitt føringer i forbindelse med vedtak av planprogrammet om at kommuneplanens bestemmelser til lekeareal/felles uteoppholdsareal skal være gjeldene. Innenfor formålet BKB1 vil det opparbeides felles uteoppholdsarealer på taket mellom den nye bebyggelsen. Dette er vist på figuren til høyre. Utearealet er merket «Felles uteområde». Dette arealet utgjør i underkant av 225 m² og vil være felles for beboerne.

De ulike leilighetene har tilgang til balkonger i varierende størrelser (fra 2,6 m² til 4,6 m²). Lekeplass vil bli opparbeidet på areal regulert til dette. Det settes krav om at denne er opparbeidet i tråd med bestemmelsene før leilighetene kan tas i bruk (brukstillatelse).

Vi er klar over at bestemmelsene i kommuneplanen når det gjelder uteopphold ikke overholdes. Det er et krav på 25 m² uteopphold pr boenhet og 70 m² til felles uteareal pr boenhet. Med det antall leiligheter som planlegges i byggene (16 stykk) gir dette et krav på 1520 m² med uteoppholdsarealer. I bestemmelsene for dette området settes det krav om opparbeidelse av ca 675 m² med uteopphold. Dette fordeler seg på 225 m² med felles arealer på taket og ca 450 m² innenfor areal regulert til lek (BLK)



Parkering

Det er også gitt føringer i vedtak av planprogrammet at parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen skal gjøres gjeldene. Disse bestemmelsene videreføres og tas med. Dette innebærer følgende parkeringskrav:

Bolig, to rom 1 parkeringsplass

Bolig, tre rom 1,5 parkeringsplass

Bolig, fire rom el. mer 2

Kontor- og forretning 1 parkeringsplass pr 50 m2 bruksareal

Følgende tas med når det gjelder krav til sykkelparkering:

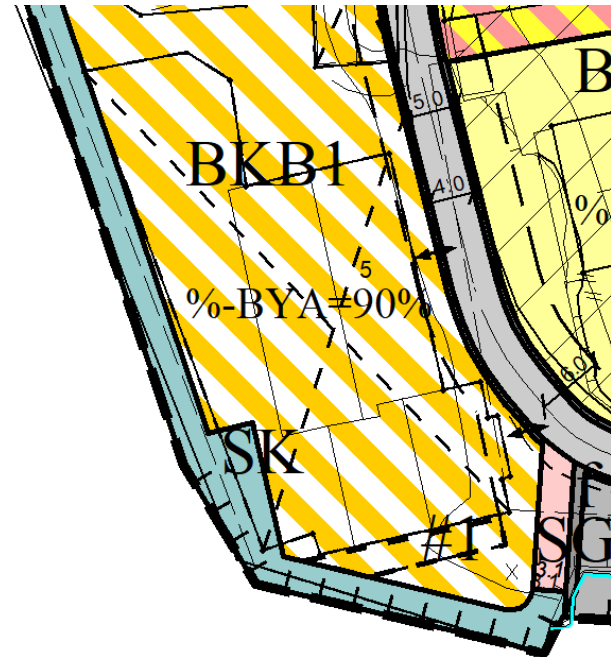
Bolig 2 pr boenhet

Kontor og forretning 2 pr 50 m2 bruksareal.

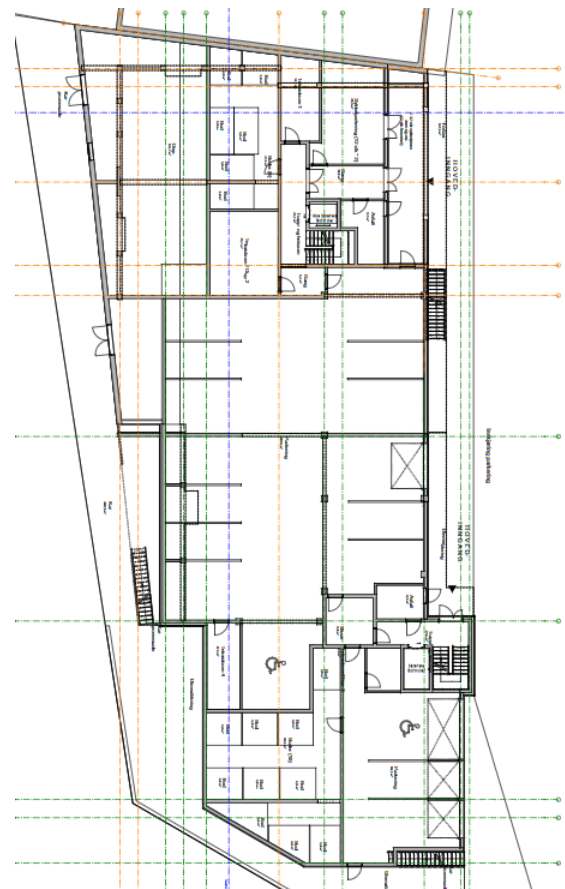
Adkomstpilene på som vises på utsnitt av plankartet til høyre (figur 7) viser og regulerer inn adkomst til parkeringsarealene i bygningsmassen.

Det kan etableres 3 parkeringsplasser i bygningsmassen innenfor den sørlige adkomstpilen. Disse blir etablert som egne garasje plasser med hver sin port. Innenfor den nordlige kan det etableres 13 garasjer med en felles port.

De øvrige parkeringsplassene til boligene innenfor BKB1 etableres ute på området f_SPA.



Figur 7 Innkjøring p-kjeller



Figur 8 Parkeringsplasser

Havnivå

Det er utarbeidet analyse som omhandler forventet havnivåstigning. Denne konkluderer med at kaikanten må heves til kote 3,4. Arealbruken i den nederste etasjen vil være butikk/cafe, lokaler forbeholdt fiskerirelatert virksomhet, lager og parkering. Konstruksjonene som velges må ha materialvalg som tåler vanninntrengninger ved stormflo og elektriske/tekniske installasjoner må flomsikres. Dette gjelder for den del av bygninger som ligger under kote 4.4

I rapporten fra Asplan Viak gis det følgende anbefalinger

- Vi vil anbefale at kai anlegges med dekket på nivå 3,4 og at det vurderes sikringstiltak mot bølger som skyller over dette nivået. Sikringstiltak kan utsettes til man registrerer virkelig havnivåstigning. Kaifronten kan ved et senere tidspunkt få en bølgebrytende konstruksjon som tar den innkommende retningen fra moloåpningen med full skjerming. Mest effektivt lages det en kort molo som dekker hele kaia, direkte sør for anlegget. Se Figur 5 i vedlagt rapport. Det kan også lages en frontvegg på kaikanten. Første alternativ blir mest sannsynlig best (og vil gi bedre skjerming for neste kai nordover, Almenningskaia).
- Næringsarealer med åpning mot kainivå bør anlegges på nivå 3,34, helst samme som kainivå. Brukes kainivå 3,2 og det blir ett trinn opp til 3,34, kreves tilpasninger. Det er fordel å ha et slikt trinn, da blir det plass til drenering av overvann i ekstremsituasjoner.

Bygningsmessige tiltak er at nedre del (1m høyde) sikres mot vannpåkjenning. Isolasjon, kledninger, tekniske anlegg må alle være fuktbestandig mot neddykking eller være montert over nivå 4,4. Slike tiltak er ikke spesielt fordyrende.

Inventar og lagret materiell må kunne fjernes ved ekstremvær. Et tiltak som også vil fungere er å lage et ca. 0,5 m trinn som nivåforskjell på innvendig areal i for eksempel kafe mot kaia. Da kan man flytte møbler opp ved varsel om høy vannstand og bølger. (Vil inntreffe sjelden, selv med 0,7 m økning i vannstand). I et lager kan nederste nivå i reoler brukes til lager for vannsikkert materiell. Parkerte biler må kjøres ut.

Sol skygge analyser

Det er utarbeidet sol skyggeanalyser for planlagt tiltak, ny bebyggelse innenfor BKB1. Det er ikke eksisterende boliger i nærheten der ny bebyggelse vil kaste skygge på. Analysen viser dagens bebyggelse og ny. Ny bebyggelse kaster litt mer skygge på Allmenningen på formiddagen, utover dagen vil bebyggelsen ikke kaste skygge dit. Det kastes heller ikke skygge mot lekeplassen. Analysene legges ved.

8. VIRKNINGRE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget innebærer at det kan etableres leiligheter over det gamle fiskemottaket. Det åpnes også for å kunne etableres boenheter på areal regulert til BKB2, der det i dag er et rent kontorbygg.

Det åpnes for 16 leiligheter inne på BKB1. Dette vil være med på å sikre driften av butikken og øke bolysten på Ballstad. Den nye bygningsmassen som planlegges har tatt hensyn til Væreiergården på en slik måte at denne fremdeles vil framstå som det viktige bygget det er. Posthuset flyttes for å legge til rette for denne utviklingen samt justere veien slik at denne blir mer trafiksikker. Posthuset flyttes opp til området ved Væreiergården noe som gjør at dette bygget vil inngå som en del av den eksisterende bygningsstrukturen, og vil kunne fortelle sin historie, selv om det er flyttet noen meter.

Det vil bli økt trafikk på fylkesveien som følge av de nye boligene. Dette er en økning som fylkesvegen er dimensjonert for.

Som følge av planforslaget skal det legges til rette for gangvei på kaikanten langs det nye bygget på BKB1. Arealet er regulert til offentlig gangvei, noe som er med på sikre allmenhetens rett til å bruke dette arealet.