

## Saksgang

| Utvalg         | Møtedato   | Utvalgssak |
|----------------|------------|------------|
| Teknisk utvalg | 14.11.2023 | 007/23     |
| Formannskapet  | 15.11.2023 | 093/23     |
| Kommunestyret  | 05.12.2023 | 117/23     |

Arkivsak ID 19/133

Saksbehandler

Jochen Caesar

## Ny 2.gangsbehandling detaljregulering Villa Skottnessjyen

### Sammendrag

Detaljreguleringsplan for Villa Skottnessjyen er utarbeidet av Lofotr Bygg og Anlegg AS, på vegne av Eiendom Lofoten AS, som eier gbnr 13/103. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av området nord på Ballstad til et attraktivt boligområde.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 078/22 den 13.12.2022. Etter høringsperioden, hvor det ble mottatt 18 innspill, ble planforslaget noe justert. Innspillene ble bare delvis tatt til følge og forslagsstillers ønske om økt gesimshøyde i områdene B1a, B1b, B3 og B4b ble ikke tatt til følge.

Planforslaget ble fremmet til 2.gangsbehandling, hvor Teknisk utvalg (TKU) i møte den 10.11.2023 valgte å utsette 2.gangs behandling av Villa Skottnessjyen. Begrunnelsen var at de trafikale spørsmålene knyttet til gang/fortau og eller -og sykkelvei mangler plan for utførelse og at flere liknende planforslag kan bli søkt gjennomført i samme området, i tillegg til næringsaktiviteter. TKU har bedt om at det legges til rette for en utbyggingsavtale/refusjonskrav for området, med sikte på kostnadsdeling på infrastrukturtiltak. En utbyggingsavtale skal behandles parallelt med en reguleringsplan for området. Videre ber TKU om at det utarbeides en utbyggingsavtale før detaljreguleringsplanen endelig behandles.

Dette vedtaket innebærer vesentlige endringer i reguleringsplan Villa Skottnessjyen, siden en utbyggingsavtale jf plan- og bygningsloven bare kan inngås for tiltak som er regulert i reguleringsplanen. Det samme gjelder for evt refusjon jf pbl § 18. I praksis vil det bety at forslagsstiller rykker tilbake til start. Planområdet må utvides i den utstrekningen eventuelle infrastrukturtiltak skal gjennomføres, nytt oppstartsvarsel må sendes, nytt planforslag utarbeides, som så skal behandles i TKU, sendes på høring og offentlig ettersyn og deretter kan tas opp til sluttbehandling og endelig vedtak. Parallelt må det jobbes med utbyggingsavtale. Når reguleringsplanen er vedtatt kan refusjonsprosess settes i gang av den som skal gjennomføre infrastrukturtiltakene.

Vedtaket av TKU å ikke vedta planen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve (og krever) at planen fremlegges kommunestyre jf §12.11.

Slik vi forstår det, har tiltakshaver etter innspill fra NFK, allerede utarbeidet en trafikkanalyse, der ÅDT tydelig kommer fram. Hverken veieier, NFK, eller administrasjon har merknader til trafikkanalysen. Å starte planprosessen på nytt, som vil medføre en forsinkelse av utbyggingsstart med sikkert 1-2 år virker urimelig, dersom hovedintensjonen med utsettelsen er å sikre at utbygger bidra økonomisk til eventuell senere etablering av fortau eller gang- og sykkelvei mm. På bakgrunn av dette fremmes det et nytt forslag til vedtak i Kommunestyre.

### Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart datert 23.05.2023, planbeskrivelse og bestemmelser datert 27.09.2023.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101 med følgende tillegg:
  - a. Ny rekkefølgebestemmelse : Utbygging kan ikke settes i gang før det foreligger avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier om kostnadsdeling/refusjon ved eventuell etablering av fortau/G-S-veg langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen eller oppgradering/breddeutvidelse av Skarsjyveien på samme strekning.
  - b. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå slik avtale.
  - c. Kommunestyret ber kommunedirektøren å sende søknad til vegmyndighet/veieier (SVV/NFK) om nedsatt hastighet til 30 km/h, fartsdumper og midler til møteplasser langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette området på Ballstad, bidrar til økt bosetting, styrker elevgrunnlaget for skolen samt driftsgrunnlaget for butikken og næringsliv for øvrig. Tilføyd rekkefølgebestemmelse sikrer videre at utbygger/grunneier bidrar økonomisk til evt fremtidig etablering av infrastrukturtiltak langs Skarsjyveien.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

### Tilleggspunkt:

Kommunestyret ber kommunedirektøren å ta i bruk refusjonsordningen jf. pbl §18 og eventuell utrede andre muligheter for å sikre at utbyggere bidrar økonomisk til fremtidige infrastrukturtiltak, der de slipper å gjennomføre slik tiltak selv.

### Saksdokumenter

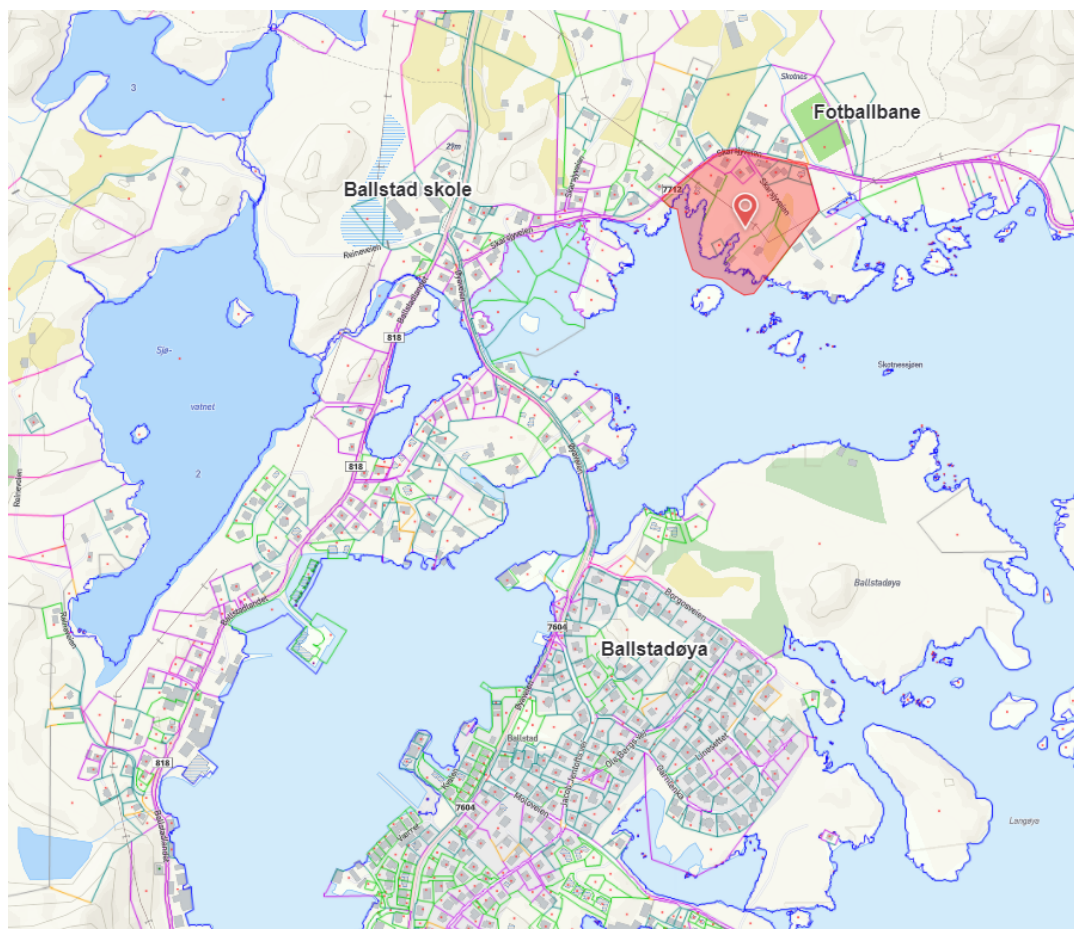
|            |   |         |
|------------|---|---------|
| 12.10.2023 | Villa Skottnessjyen / utsettelse  | 1679180 |
| 13.10.2023 | 2.gangsbehandling detaljregulering Villa Skottnessjyen                        | 1675822 |
| 04.10.2023 | Planbeskrivelse 27.09.2023  | 1677040 |
| 04.10.2023 | Reguleringsplankart - Villa Skottnessjyen - rev-23_05_23                      | 1677009 |
| 28.09.2023 | Planbestemmelser 27.09.2023   | 1677041 |
| 04.10.2023 | Villa Skottnessjyen tilleggsutredning trafikk 01.11.22                        | 1677005 |
| 04.10.2023 | Mulighetstudie_plan_A1-RevG   | 1677007 |
| 04.10.2023 | 3D-Illustrasjoner_A3-RevG   | 1677006 |
| 04.10.2023 | Reguleringsplankart - Villa Skottnessjyen - rev-23_05_23 - m- mulighetsstudie | 1677042 |
| 28.09.2023 | Innspill A. Lie og K. Andresen Lie  | 1676987 |
| 28.09.2023 | Innspill B. Bernhardsen og M. Hansen  | 1676988 |
| 28.09.2023 | Innspill Ballstad innbyggerforening v M.Berg                                  | 1676989 |
| 28.09.2023 | Innspill F.-T. Thomassen  | 1676990 |

|            |   |         |
|------------|---|---------|
| 28.09.2023 | Innspill H. Haug Larsen og A. Geirsdatter   | 1676991 |
| 28.09.2023 | Innspill I. Benjaminsen og J. Danielsen     | 1676992 |
| 28.09.2023 | Innspill K. I. Berg                         | 1676993 |
| 28.09.2023 | Innspill O.-M. Johnsen                      | 1676994 |
| 28.09.2023 | Innspill Solveig Utvik                      | 1676995 |
| 28.09.2023 | Innspill T. Pedersen                        | 1676996 |
| 28.09.2023 | Uttalelse – Nordland Fylkeskommune          | 1676997 |
| 28.09.2023 | Uttalelse Fiskeridirektoratet               | 1676998 |
| 28.09.2023 | Uttalelse Kystverket                        | 1676999 |
| 28.09.2023 | Uttalelse Norges fiskarlag                  | 1677000 |
| 28.09.2023 | Uttalelse Samediggi                         | 1677001 |
| 28.09.2023 | Uttalelse Statens vegvesen                  | 1677002 |
| 28.09.2023 | Uttalelse Statsforvalteren i Nordland       | 1677003 |
| 28.09.2023 | Uttalelse UiT - Norges arktiske universitet | 1677004 |

### Saksopplysninger:

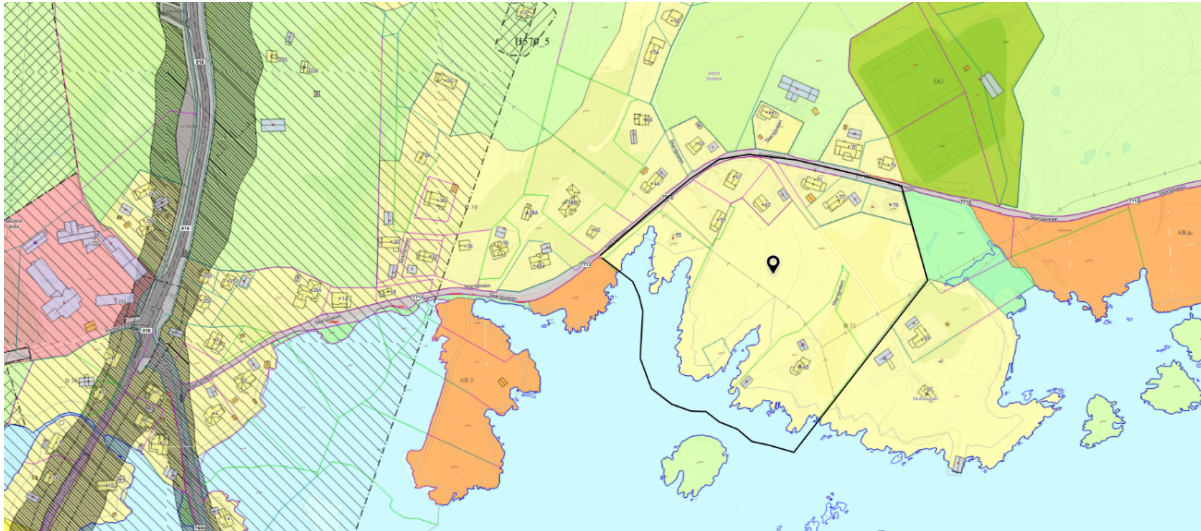
Vestvågøy kommune mottok den 02.02.2022 privat forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen på Ballstad. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 12.07.2022.

Planen har planID 1860 202101 og omfatter et område på 48 daa inkludert noe sjøareal. Ca 30 daa er avsatt til boligbebyggelse, herav 10 daa med eksisterende boliger langs Skarsjyveien. Planforslaget er utarbeidet av Lofotr Bygg & Anlegg AS v/ Reidar Samuelsen, på vegne av Eiendom Lofoten AS som eier gnr 13 bnr 103. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutvikling i Ballstadområdet, hvor utbygger ønsker å tilrettelegge for større tomter i forholdsvis nærhet til øvrig infrastruktur på Ballstad. I tillegg tar plan opp i seg noe av den allerede etablerte boligbebyggelse langs Skarsjyveien, samt tilrettelegger for adkomst for nye og eksisterende boliger. Planområdet omfatter gnr 13 bnr 16, 99, 101, 103, 106, 118, 137, 138, 162, 175 samt deler av fylkesvegen 7712, Skarsjyveien.



### Planstatus:

Planområdet er uregulert. Området er i kommuneplanens arealdel 2019-2031 (planID 1860 201810), vedtatt 20.5.2020, avsatt til boligformål.



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2019-2031, plan-ID 201810

### Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av forvaltningsutvalget i møte 23.03.2021 som sak FO-024/21. Oppstartsmøte ble avholdt 07.04.2021. Oppstart av planarbeid ble varslet i henhold til plan- og bygningsloven ved brev datert 11.06.2021 til berørte parter og regionale myndigheter, samt gjennom kunngjøring i Lofotposten den 16.06.2021. Frist for merknader var satt til 22. juli 2021. Etter planoppstart ble det mottatt 23 innspill, som er sammenfattet og kommentert på side 67-79 i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i forvaltningsutvalget som sak FO-078/22 den 13.12.2022 hvor det ble fattet følgende vedtak:

- 1. Det vises til forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 23.6.2022.*
- 2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, og legger planforslaget, med reviderte bestemmelser datert 10.8.2022, ut på høring og offentlig ettersyn.*
- 3. For å øke forutsigbarhet og for å redusere påvirkning av landskapet er følgende endringer lagt inn i bestemmelsene datert 10.8.2022:*
  - a. maksimal gesimshøyde for felt B1a og B1b er 6 meter, for felt B2a, B2b, B4a og B6 8 meter, for felt B3 og B4b 7 meter og for felt B5 5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.*
  - b. Det tillates etablert maksimal 30 nye boenheter i planområdet.*
- 4. I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet skal det vurderes flytting av f\_BUT1 til et flatere område og justering av utbyggingsforslaget slik at høydedragene blir mindre berørt.*
- 5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for etablering av et nytt boligfelt i nærheten av Ballstad skole.*
- 6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.*
- 7. Det må tas hensyn til trafiksikkerhet og barn og unges interesser. Jfr. Statens Vegvesens innspill til planforslaget: "Videre må det tilrettelegges for mye trafikanter og trygg skoleveg".*

Planforslaget ble deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 16.02.2023 har det kommet inn 18 innspill, som er vedlagt og kort sammenfattet og kommentert av Kommunedirektøren nedenfor.

**Innkomne merknader:**

| Innspill  | Kommunedirektørens Kommentar   |
|---|--|
| <b>Statsforvalteren i Nordland</b>  |  |
| <p>Det bør reguleres inn byggegrense mot sjø lenger mot nord enn den som er fastsatt i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Vi konstaterer at planforslaget dermed legger opp til utbygging av høydedragene i planområdet. Selv om bebyggelsen i disse områdene har redusert mønehøyde, er dette områder som bør holdes fri for bebyggelse av landskaphensyn og av hensyn til nærmiljøet. I stedet for at disse arealene skal planeres og bygges ut, bør disse høydedragene reguleres til friområde</p>  | <p>Innspill ikke tatt til følge. Byggegrense fra KPA videreføres i stor grad.</p> <p>Innspill delvis tatt til følge. Høydedragene reguleres ikke til friområde, men det er lagt inn byggegrense mot de høyeste områdene som skal sikre at disse holdes fri for bebyggelse.</p>   |
| <b>Nordland fylkeskommune</b>   |  |
| <p><u>Kulturminner og kulturmiljø:</u><br/>Planområdet er befart i forbindelse med den pågående planprosessen uten at det ble påvist automatisk fredete kulturminner. Planforslaget er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Kulturminner i Nordland er tilfreds med at aktsomhets- og meldeplikten jf. kulturminnelovens § 8 er ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser.</p> <p><u>Fylkesveg:</u><br/>Trafikkanalysen er grundig og fylkeskommunen tar til etterretning konklusjonen som er gjort her. Følgende merknader må følges opp:<br/>-Eksisterende avkjørslr fra fv. 7712, som fortsatt skal brukes inn til eksisterende boliger, må vises med avkjørselspiler på plankartet.<br/>-Reguleringsformål o_SVT1 må målsettes på plankartet.</p> <p><u>Klimaendringer og klimatilpasning:</u><br/>Ved planoppstart ba fylkeskommunen om at geotekniske forhold tas til rekkefølgebestemmelse «Geotekniske forhold og stabilitet i grunnen må være undersøkt og dokumentert før det gis igangsettingstillatelse».</p> <p>Det er viktig å ta høyde for havnivåstigning i planarbeidet. Nordland fylkeskommune mener at planbestemmelser for boligbebyggelse B1b, B2b og naustområder BUN bør inneholde byggehøyde i tråd med kommuneplanens bestemmelser og forventede klimaendringer.</p> <p>Fylkeskommunen ber derfor kommunen om å avklare behov for utfylling i områdene B1b og B2b for å ivareta sikkerhet mot stormflo og havnivåstigning.</p> | <p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Tatt til følge. Avkjørselspiler er påført plankartet.</p> <p>Tatt til følge. O-SVT1 er målsatt.</p> <p>Tatt til følge. Rekkefølgebestemmelse er lagt til (§2.3.5)</p> <p>Det tas sikte på å innarbeide bestemmelse for laveste gulvhøyde for boliger på kote 3,8 meter (i samsvar med KPA-bestemmelsene)</p> <p>Det er behov for utfylling av store deler av områdene B1b, B2b, B3 og B41 og b, samt deler av veinettet. Utfyllingsbehov stipuleres til 12000 m<sup>3</sup> (8000 m<sup>2</sup> og gjennomsnittlig 1,5 meter utfylling for disse områdene. I tillegg kommer utfylling på gbnr 13/16 i område B5 og LF1 med ca 1500 m<sup>3</sup>.</p> |
| <b>Statens vegvesen</b>   |  |
| Fylkeskommunen er vegeier for fylkesveg og vil kunne komme med en vegfaglig vurdering av reguleringsplanen. Vi har ingen øvrige merknader.  | Tas til orientering  |
| <b>Fiskeridirektoratet</b>  |  |
| Ingen merknader, men de er høringsinstans ved tiltak i sjø som krever tillatelse fra Statsforvalteren.  | Tas til orientering  |
| <b>Kystverket</b>   |  |
| Minner om at tiltak i og ved sjø kan kreve tillatelse etter havne- og farvannsloven §14. For øvrig ingen merknader.   | Tas til orientering  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Sametinget</b>  |   |
| Ingen merknader utover den generelle aktsomhetsplikten   | Tas til orientering   |
| <b>Norges arktiske universitetsmuseum</b>  |   |
| Ingen merknader utover den generelle aktsomhetsplikten   | Tas til orientering   |
| <b>Nordland fylkesfiskarlag</b>  |   |
| Ingen merknader  | Tas til orientering   |
| <b>Adrian Lie og Kristin Andresen Lie, 13/138, Skarsjyveien 75</b>   |   |
| <p>I planene som er lagt fram er det ikke tatt hensyn til den eksisterende bebyggelsen. Nye krav i forhold til høyde på innfylling di senere år vil gjøre at tomtene i felt B4A vil være adskillig høyere enn tomtene rundt, da det i tillegg er tenkt hus her på inntil 8 m gesimshøyde her vil vi som bor her bli veldig innebygd. For vår del vil disse husene være plassert nært innpå i den retningen hvor vi har sol fra midt på dagen og utover til det er kveld. Med dette ønsker vi at det framlegges et sol/skygge diagram som viser hvordan vår tomt blir berørt. Ønsker også at det i felt B4A går ned på gesimshøyden slik at det passer bedre inn med det som er bygd her fra før.</p> <p>Vil opplyse at det foreligger en tinglysning fra vår tomt 13/138 hvor det ikke er tillatt å bygge nærmere en 6m fra vår tomtgrense. Foreligger også en tinglysning hvor det vises at vann til vår tomt og overvann fra vår kloakk går tvers over felt B4A.</p> <p>Veiforholdene langs veien fra Ballstad skole til Fotballbanen må utbedres før dette prosjektet starter. I planforslaget her kommer det ikke tydelig fram hva som er planene for veien. Her må det avklares hva som skal gjøres for å sikre myke trafikanter, det må også kreves at disse tiltakene er gjort og fullført før noe grunnarbeid oppstartes</p> | <p>Det vil bli stilt krav om laveste gulvhøyde på minst kote 3,8 meter og planeringsnivå bør ligge på ca kote 3,5 meter for å ivareta fare for stormflo og havnivåstigning. Dermed vil tomtene ligge noe høyere enn naboeiendommen, som ligger på ca. kote 3,35 meter.</p> <p>For eksisterende boliger gjelder plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelser med 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde – det er det samme som vil gjelde for område B4A.</p> <p>Det er ikke vanlig å stille ikke krav om sol-/skyggediagramm for småhusbebyggelse. Innspillet tas ikke til følge.</p> <p>Tinglyste rettigheter er privatrettslig, som tiltakshaver må forholde seg til.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Trafikksituasjonen er det grundig gjort rede for i tilleggsutredning trafikk 01.11.22 som ikke fikk noen kritiske merknader fra regional veimyndighet. Reguleringsplanforslaget utløser ikke behov for fortau eller G/S-veg. Videre vurderes veien som «normal» trygg skolevei. Likevel ønskes trafiksikkerheten forbedret og det skal jobbes for etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet – uavhengig av dette prosjektet. På lengre sikt er det ønskelig med etablering av fortau.</p> |
| <b>Bente Bernhardsen og Magne Hansen, 13/137, Skarsjyveien 73</b>  |   |
| <p>Som eier av Gnr. 13 Bnr. 137 ønsker vi å komme med følgende merknader til detaljreguleringsplanen for området:</p> <p>Vår eiendom er nærmeste nabo til bygg 16 – 19. På de vedlagte bilder på side 30 og 31 i planbeskrivelsen, forsvinner vår boligeiendom i forhold til de planlagte nybyggene. Ut fra planen skal disse byggene ha en takhøyde på ca. 9 m, i realiteten vil disse bli enda høyere pga at området må fylles opp pga myr og flo. Vi ønsker derfor en bedre oversikt for hva dette vil si for vår eiendom i forbindelse med utsikt og solforhold. Vi ber derfor om at det blir laget ett diagram for sol – og skyggeforhold for vår eiendom.</p> <p>Kan det være en mulighet at lek/grøntområde sør for vår eiendom blir flyttet der bygg 16 og 17 er planlagt?</p> <p>Vi anmoder at planene med å bevare høydedragene i planområdet blir stående.</p>  | <p>Det vil bli stilt krav om laveste gulvhøyde på minst kote 3,8 meter og laveste planering på kote 3,5 meter for å ivareta fare for stormflo og havnivåstigning. Dermed vil tomtene ligge noe lavere enn naboeiendommen, som ligger på ca. kote 4,3 meter.</p> <p>For eksisterende boliger gjelder plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelser med 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde – det er det samme som vil gjelde for område B4A.</p> <p>Det er ikke vanlig å stille ikke krav om sol-/skyggediagramm for småhusbebyggelse. Innspillet tas ikke til følge.</p> <p>Det var ikke ønsket fra tiltakshaver. Innspillet tas ikke til følge.</p> <p>De høyeste punktene holdes fri fra bebyggelse, men bebyggelsen kommer nesten helt opp.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>Vei fra fylkesvei 7712 og inn til Villa Skottnesjyen er i dag en grusvei som ligger i tomtegrensen til vår eiendom. Med den anleggstrafikken som skal pågå i forbindelse med utbyggingen, ber vi om at det legges ett annet underlag pga støvforurensning. Vi er veldig bekymret for trafiksikkerheten fra skolen til Idrettsbanen, både under og etter utbygging. Her må veien sikres for de myke trafikantene før oppstart av bygging.</p> <p>I tillegg ber vi om at vi som nabo til Villa Skottnessjyen, blir tatt med på planlegging og utforming av areal som ligger øst for oss. Vi ber også om at Vestvågøy kommune tar en befaring, sammen med de berørte naboene, av utbyggingsområdet og veien fra skolen til idrettsbanen, før det blir fattet vedtak i saken.</p>   | <p>Trafikksituasjonen er det grundig gjort rede for i tilleggsutredning trafikk 01.11.22 som ikke fikk noen kritiske merknader fra regional veimyndighet. Reguleringsplanforslaget utløser ikke behov for fortau eller G/S-veg. Videre vurderes veien som «normal» trygg skolevei. Likevel ønskes trafiksikkerheten forbedret og det skal jobbes for etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet – uavhengig av dette prosjektet. På lengre sikt er det ønskelig med etablering av fortau.</p> <p>Dette formidles til tiltakshaver.</p> <p>Anmodning om befaring formidles til politikerne, som så kan avgjøre om de ønsker en befaring.</p>   |
| <p><b>Finn Tore Thomassen, 13/102, Skarsjyveien 46</b></p>   |  |
| <p>Et lengre innspill om trafiksikkerhet langs Skarsjyveien med følgende konklusjon: fylkes vei 7712 må ikke belastes med større trafikk før det er gjort tiltak som er og bedre forholdene for myke trafikanter. Hensynet til trafiksikkerhet, med barn og unges interesser må gå foran enn et større utbyggingsprosjekt.</p>   | <p>Trafikksituasjonen er det grundig gjort rede for i tilleggsutredning trafikk 01.11.22 som ikke fikk noen kritiske merknader fra regional veimyndighet. Reguleringsplanforslaget utløser ikke behov for fortau eller G/S-veg. Videre vurderes veien som «normal» trygg skolevei. Likevel ønskes trafiksikkerheten forbedret og det skal jobbes for etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet – uavhengig av dette prosjektet. På lengre sikt er det ønskelig med etablering av fortau.</p>   |
| <p><b>Hermod Haug Larsen, 13/90, Skarsjyveien 62</b></p>   |  |
| <p>Et lengre innspill om trafiksikkerhet langs Skarsjyveien med følgende konklusjon: fylkes vei 7712 må ikke belastes med større trafikk før det er gjort tiltak som er og bedre forholdene for myke trafikanter. Hensynet til trafiksikkerhet, med barn og unges interesser må gå foran enn et større utbyggingsprosjekt.</p>   | <p>Trafikksituasjonen er det grundig gjort rede for i tilleggsutredning trafikk 01.11.22 som ikke fikk noen kritiske merknader fra regional veimyndighet. Reguleringsplanforslaget utløser ikke behov for fortau eller G/S-veg. Videre vurderes veien som «normal» trygg skolevei. Likevel ønskes trafiksikkerheten forbedret og det skal jobbes for etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet – uavhengig av dette prosjektet. På lengre sikt er det ønskelig med etablering av fortau.</p>   |
| <p><b>Isabell Benjaminsen og Johannes Danielsen, 13/99, Skarsjyveien 63</b></p>  |  |
| <p>Vi er som tidligere nevnt svært bekymret i forhold til trafiksikkerheten langs fylkesveg fra skole inn mot fotballbane. Vi etterspør derfor ett nøyaktig svar på hvordan trafiksikkerheten kommer til å bli ivaretatt, og håper inderlig på en bekreftelse på at dette kommer til å bli ivaretatt før det settes i gang med noe som helst. Det er også verdt å nevne at det er meget dårlig sikt ved utkjøringa ifra grusvei fra boligfelt inn på fylkesveg.</p> <p>Vi vil også stille spørsmål rundt prosjektleders verv i politikken og om dette vil kunne ha påvirkning i saken?</p> <p>Det er også vanskelig for oss å se på kartet nøyaktig hvor nært husene vil bli plassert i forhold til vårt hus. Slik vi ser det nå frykter vi at spesielt hus nr. 4 kommer såpass nært (og høyere da dette er forhøyet</p> | <p>Trafikksituasjonen er det grundig gjort rede for i tilleggsutredning trafikk 01.11.22 som ikke fikk noen kritiske merknader fra regional veimyndighet. Reguleringsplanforslaget utløser ikke behov for fortau eller G/S-veg. Videre vurderes veien som «normal» trygg skolevei. Likevel ønskes trafiksikkerheten forbedret og det skal jobbes for etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet – uavhengig av dette prosjektet. På lengre sikt er det ønskelig med etablering av fortau.</p> <p>Eventuelle habilitetsspørsmål vil blir tatt hensyn til i den politiske behandlingen.</p> <p>Hus nr. 4 vil komme inntil 4 meter fra nabogrense, som er i tråd med de generelle avstandskrav i pbl. Denne boligen vil trolig bli liggende 1 til 2 meter høyere på grunn av eksisterende terreng. Det er ikke</p> |



|  |  |
|--|--|
| <p>terreng) at det vil skyggelegge vårt uteområde. Det er på baksiden av huset vi har mesteparten av solen. Etterspør derfor sol/skyggediagram for å kunne se hvordan våre solforhold blir påvirket.</p> <p>Ut fra utbyggers tegninger ser det også ut til at vårt hus vil miste tilnærmet all utsikt mot øst, sørøst, sør og sørvest. Det virker også som flere av planlagte boliger ligger i forhøyet terreng. Flere ganger har det blitt nevnt at høydedrag bør holdes fri for bebyggelse. Senest 6. feb. av Statsforvalter.?</p> <p>Vi undrer også på om det er planlagt tiltak i forhold til tidvis sterk fjøslukt i området.</p> <p>Vi mener ut fra plantegninger at det blir tatt særdeles lite hensyn til eksisterende bebyggelse i området.</p> <p>Vi håper på nøye gjennomgang av prosjektet, da dette vil ha stor innvirkning for nærmiljøet på mange plan.</p>   | <p>vanlig å stille ikke krav om sol-/skyggediagram for småhusbebyggelse.</p> <p>Innspillet tas ikke til følge.</p> <p>Området har var lagt ut til boligformål i 15 år. At utbygging vil medføre utsiktstap for eksisterende boliger vektlegges som regel ikke veldig sterk. Men kommunedirektøren er enig i at det skulle være mulig å finne en løsning som tar mer hensikt til eksisterende forhold.</p> <p>Vestvågøy er en landbruks- og fiskerikommune slik at det må forventes lukt fra primærnæringen når man velger å bosette seg her.</p>   |
| <p><b>Kjell Idar Berg, eier av nausttomt 13/162 (BUN3)</b></p>   |  |
| <p>Utbyggingen som nå foreslås kan gi betydelige konsekvenser for en del av de allerede etablerte i området. Sett i lys av dette burde utbygger gjennomført informasjonsmøte med berørte naboer.</p> <p>Som eier av gnr. 13, bnr. 162, benevnt som BUN 3 i plankartet, ønsker jeg å komme med noen synspunkter på forslaget til detaljreguleringsplan for området. Området som skal utbygges er i arealplan fra 2008 og 2020 avsatt til boligformål (B31), dette gjelder også min eiendom. I forslaget til reguleringsplan er formålet endret fra boligformål til formål «Uthus/naust/badehus». Kan det i planen foretas en slik endring uten at dette konkret er tatt opp med meg som eier? Primært ønsker jeg at eiendommen beholder samme formål som framgår av tidligere og nåværende arealplan.</p> <p>Min eiendom ble etablert ved skylddelingsforretning i 1917 og har vært i min families eie fra midten av 1940-tallet. I hht. skylddelingsforretningen har eiendommen en veirett på 2,5 meter fra eksisterende private vei som er knyttet til den fylkeskommunale veien (7712). Veiretten har sikret oss adkomst til 13/162 også når det har vært behov for større/tyngre oppdrag og bruk av traktor i den forbindelse. I forslaget til reguleringsplan er det lagt inn en sti/turveg, f_GT1, som adkomst til min eiendom, etter PBL § 12-5 nr.3 er dette grønnstruktur som ikke tillater motorisert ferdsel. Jeg krever at opprinnelig veirett blir innarbeidet i planforslaget før andre gangs behandling av planen.</p> <p>I planbeskrivelsen, side 33, er følgende tatt inn under utfyllende kommentarer når det gjelder byggegrense: Oppføring av garasjer, uthus, gjerder mm. kan fravike byggegrensen dersom disse er i tråd med plan- og bygningsloven. For området BUN3 er det, for å ivareta helheten, viktig at naustene plasseres innenfor byggegrensen, selv om de kunne kommet inn under pbl § 29-4 b. Det ville vært fullt mulig å ikke</p> | <p>Det var dialog med enkelte naboer, men et felles informasjonsmøte ble ikke prioritert i denne omgang.</p> <p>Eiendom 13/162 ble i 2012 omsøkt fradelt og fradelt fra gbnr 13/19 som nausttomt med påstpende naust. Også i opprinnelig skylddeling ble denne parsellen benevnt som nausttomt. Det kan dermed ikke komme som overraskelse for eier at eiendommen nå reguleres som nausttomt, selv om området i overordnet plan var/er avsatt til boligbebyggelse. Den overordnede arealplanen er ikke så detaljert.</p> <p>Tinglyst veirett er privatrettslig og fjernes ikke med denne reguleringsplanen.</p> <p>Det reguleres inn felles kjøreveg f_SKV3 nesten til eiendommen 13/162. De siste metrene reguleres det inn turdrag med 4 meter bredde, slik at vegrett ansees ivaretatt.</p> <p>Reguleringsformål «grønnstruktur-turdrag» tillater ikke allmenn motorisert ferdsel men utelukker i utgangspunktet ikke at grunneier ved behov kan kjøre til eiendommen.</p> <p>Innspill tas ikke til følge. Naustbebyggelse skal stå med gavlveggen mot sjøen. Byggegrense mot nord på 4 meter skal her bl.a. sikre at det er tilstrekkelig plass på egen eiendom for eventuell manøvrering eller lagring av utstyr, uten å komme i konflikt medafkomsdten til lekeplass/uteoppholdsområde f_BUT4.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>sette noen byggegrense for 13/162, jf. pbl § 29-4 b. At eiendommens tidligere rettigheter skal begrenses med begrunnelse i å ivareta helheten for en ny utbygger synes jeg ikke er greit. Det burde kanskje vært motsatt, at en ny eier/utbygger sørger for at planen ivaretar rettigheter som andre eiere i området måtte ha. I planforslaget er det for 13/162 lagt inn byggegrense på 1 meter mot sørvest og nordøst, mens det mot nordvest er lagt inn en byggegrense på 4 meter. Ved etableringen av 13/162 var det ikke satt noen byggegrense. Forslaget til reguleringsplan medfører derfor en begrensning som ikke har vært til stede tidligere. Jeg kan akseptere en byggegrense på 1 meter, men da skal denne også gjelde mot nordvest. Jeg ber om at dette tas inn før andre gangs behandling.</p> <p>Sti/turveg f_GT1 og lekeplass/uteoppholdsareal f_BUT4 er lagt helt i eiendomsgrensen til 13/162, jeg ønsker at disse reguleres inn med minimum 1 meters avstand til min eiendom.</p> <p>I planbeskrivelsen side 37-38 er det bla tatt inn bestemmelser for lekeplass og areal for uteopphold:</p> <p>3. I f_BUT4 tillates etablert infrastruktur og mindre konstruksjoner for fremming av friluftaktiviteter. Herunder grillhytte, lekeapparater, gapahuk med videre.</p> <p>4. I f_BUT4 tillates etabler landfeste og konstruksjoner for etablering av flytebrygge</p> <p>5. I f_BUT4 tillates planert og tilrettelagt for trygg og god adkomst til sjø.</p> <p>Jeg ønsker, som nærmeste nabo til det aktuelle arealet, å bli involvert og delta i utforming, plassering av konstruksjoner og utnyttelse av arealet.</p> | <p>Et naust i strandsonen regnes ikke som privatiserende og dermed ikke som «privat», selv om det er privat eid. Med dette som bakgrunn kan det vanskelig sees at turdrag eller uteoppholdsområde medfører ulemper for nausttomtet slik de er plassert.</p> <p>Dette videreformidles til tiltakshaver. I den grad opparbeidelse av området er søknadspliktig vil det bli sendt nabovarsel. Utover det er det vanskelig å kreve samarbeid.</p>   |
| <p><b>Ole Martin Johnsen, 13/118, Skarsjyveien 59</b></p> <p>Skarsjyveien</p> <p>Målt veibredde mellom hvite merker (veiens bredde) er målt til 3,5 meter, ikke Ca. 4 meter som oppgitt av utbygger. Det vises til at det ikke er busstrafikk på denne veien, det er ikke riktig, i forbindelse med arrangement på fotballbanen kjøres det med buss, samtidig som det er stor trafikk med biler, syklende og gående. Er også en del trailertrafikk med hengere i forbindelse med oppdrett. Og ikke for å snakke om den tungtransport det vil bli i en eventuell utbyggingsperiode.</p> <p>Utkjørselen fra det nye byggefeltet må være det beste eksempel på hvordan et kryss/utkjørsel ikke skal være.</p> <p>Fartsgrense nedsettelse har det vært søkt om tidligere, men svaret har vært nei.</p> <p>Som oppsitter langs veien er vi opptatt av sikkerheten langs hele veistrekningen fra krysset/avkjørselen der veien går til Ballstadøya og til fotballbanen ikke bare det som grenser til reguleringsområdet. Fra krysset til Ballstadøya mot fotballbanen er det to møteplasser, disse er ofte okkupert av parkerte biler, kan ikke brukes til møteplasser. Videre mot fotballbanen er det en meget knapp og uoversiktlig sving, her er det</p>   | <p>Trafikksituasjonen er det grundig gjort rede for i tilleggsutredning trafikk 01.11.22 som ikke fikk noen kritiske merknader fra regional veimyndighet. Reguleringsplanforslaget utløser ikke behov for fortau eller G/S-veg. Videre vurderes veien som «normal» trygg skolevei. Likevel ønskes trafikksikkerheten forbedret og det skal jobbes for etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet – uavhengig av dette prosjektet. På lengre sikt er det ønskelig med etablering av fortau.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>mange bilister / trafikanter som har fått seg en overraskelse.</p> <p>Vinterstid med snø og brøyting er veien smalere enn 3,5 meter.</p> <p>Den nevnte veistrekning må utbedres/ sikres før utbygging starter, dette begrunnet med at etterpå blir det ikke gjort.</p> <p>Høydene</p> <p>Høydene bevares som friområde, viser til oppfordring fra kommune / administrasjon og senere fra Statsforvalter.</p> <p>Sol / skygge diagram</p> <p>Det vil bli krevd sol / skygge diagram før utbygging starter. Dette må utbygger koste.</p>  | <p>Tas kun delvis til følge. De høyeste punktene holdes fri fra bebyggelse, men bebyggelsen kommer nesten helt opp.</p> <p>Det er ikke vanlig å stille ikke krav om sol-/skyggediagramm for småhusbebyggelse. Innspillet tas ikke til følge.</p>   |
| <p><b>Solveig Utvik, Skottnesveien 179, bonde</b></p>  |  |
| <p>Innspill til planbeskrivelse:</p> <p>Kap 5.7: Planområdet ligger i et område med aktivt landbruk</p> <p>Kap 5.15: Lukt-problem fra griseproduksjonen i Gerhard Schønningsvei nær planområdet bør etter min mening kartlegges bedre. Visse vindretninger kan gi luktproblemer i nær bebyggelse. Tre ganger i året gjødsles markene med husdyrgjødsel. Hvis vi er uheldig og det er slår til med sol i disse periodene kan det skape store luktproblemer. Vi forventer at det informeres om dette til huseiere og at vi slipper nabo-klager.</p>  | <p>Tas til orientering.</p> <p>Legges inn i planbeskrivelsen</p> <p>Dette viderefremmes til tiltakshaver. Hvilken informasjon til syvende og sist gis eventuelle kjøpere ligger i stor grad utenfor kommunens ansvarsområde.</p>   |
| <p><b>Torbjørn Pedersen, eier av 13/6 og 13/175</b></p>  |  |
| <p>1. Eksisterende vei fra fylkesvei og frem til vår eiendom er bygget og brukes av gnr. 13, bnr. 6. Veirett over reguleringsområde for dette bruksnr. fastholdes, også for eventuelle senere fradelinger av tomter på vår eiendom.</p> <p>Rett til bruk av vei for utbygger aksepteres, men eventuell oppgradering av vei som følge av reguleringsområdets behov, må bæres av utbygger.</p> <p>2. Det må avklares hvor tomtegrense for reguleringsområde ligger i forhold til sjølinje/sjøareal. Som grunneier av gnr. 13, bnr. 175 bemerkes:</p> <p>1. Det kan se ut som byggegrense er lagt ca. 4 meter fra grense til gnr. 13, bnr. 175. Dette vil kunne resultere i at bergformasjoner/fjellkontur med stor betydning, vil kunne bli sprengt ned.</p> <p>Jeg vil legge inn som krav at byggegrense og sprengningsgrense flyttes fra grense til gnr. 13, bnr. 118 og bnr. 175, slik at det sikres at det ikke gjøres sprengningsarbeider så nært grense til disse eiendommer at fjellkontur berøres og skades.</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Veien reguleres som felles vei, som sikrer veirett for 13/6 og eventuell fradelte tomter fra denne eiendommen.</p> <p>Kostnadsfordeling for opparbeidelse og vedlikehold er privatrettslig.</p> <p>Dersom grensen i sjøen ønskes avklart må en av partene bestille oppmåling.</p> <p>Byggegrense er endret.</p>   |
| <p><b>Innbyggerforeningen</b></p>  |  |
| <p>Et lengre innspill om trafiksikkerhet på Skarsjyveien. Ballstad innbyggerforening er glad for at Ballstad er et sted for utvikling og at folk ønsker å bosette seg her. Når dette er sagt ønsker vi å uttrykke bekymring knyttet til trafiksikkerheten ifbm med utbyggingen. Det er poengtert at det skal tas hensyn til trafiksikkerhet og barn og unges interesser ved utbyggingen av boligfeltet, og vi mener det må forventes at foreslåtte tiltak er på plass før anleggsperioden starter.</p>   | <p>Trafikksituasjonen er det grundig gjort rede for i tilleggsutredning trafikk 01.11.22 som ikke fikk noen kritiske merknader fra regional veimyndighet. Reguleringsplanforslaget utløser ikke behov for fortau eller G/S-veg. Videre vurderes veien som «normal» trygg skolevei. Likevel ønskes trafiksikkerheten forbedret og det skal jobbes for etablering av trygge krysningsområder, møteplasser for biler og nedsatt hastighet – uavhengig av dette prosjektet. På lengre sikt er det ønskelig med etablering av fortau.</p> |

## Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart datert 23.05.2023, planbeskrivelse og bestemmelser datert 27.09.2023, med tillegg av ny rekkefølgebestemmelse: «*Utbygging kan ikke settes i gang før det foreligger avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier om kostnadsdeling/refusjon ved eventuell etablering av fortau/G-S-veg langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen eller oppgradering/breddeutvidelse av Skarsjyveien på samme strekning.*». Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart datert 23.05.2023, planbeskrivelse og bestemmelser datert 27.09.2023. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
3. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer / endringer.

### Beskrivelse av området:

Planområdet for Villa Skottnessjyen ligger på vestsiden av odden Skottnessjøen ca. 650-700 m fra Fylkesvei 7604 (Øyaveien). Området er på sørsiden av Skarsjyveien (Fv 7712) og adkomst til 13/103 er fra en stikkvei til denne. Villa Skottnessjyen er sørvestvent og har god utsikt mot så vel Ballstadøya og -landet.

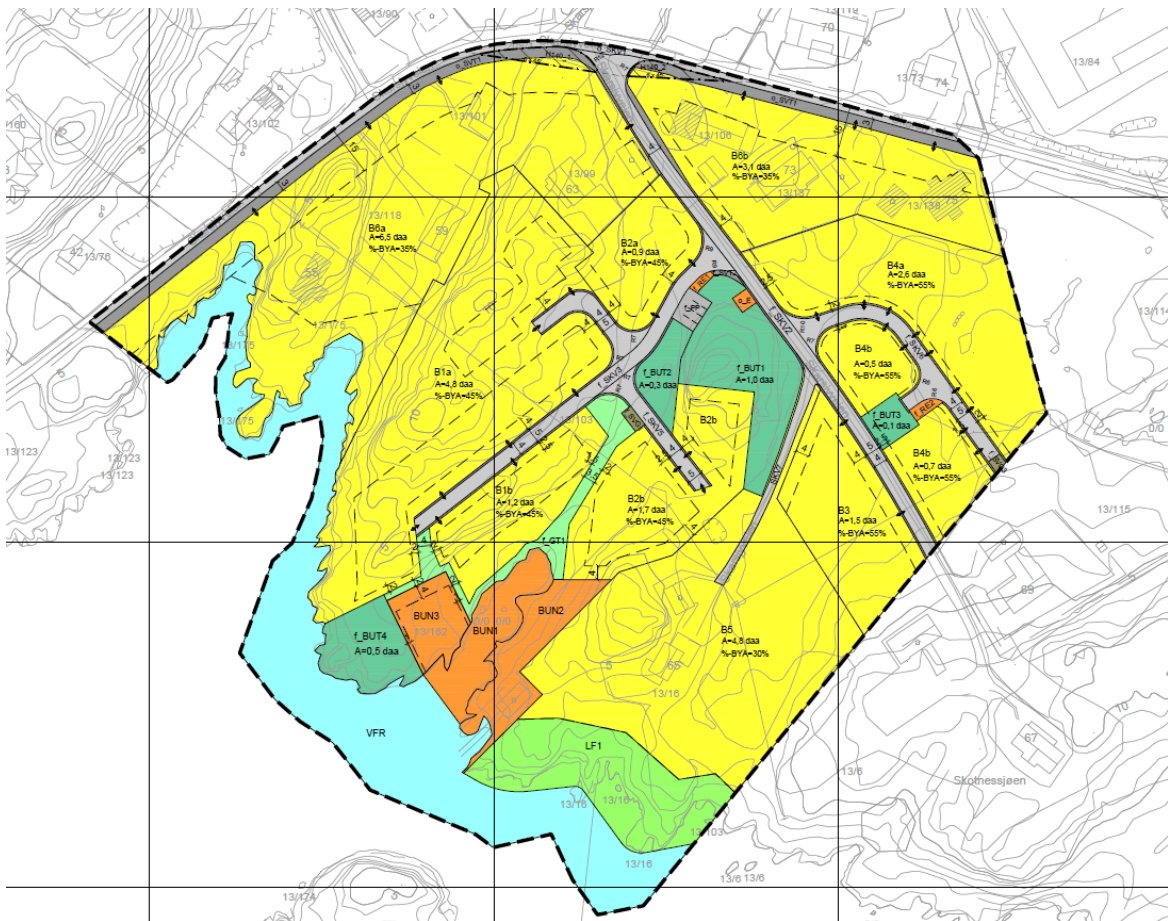
Planområdet ligger mellom Ballstad skole (ca. 700 meter mot vest) og Ballstad stadion (ca. 150 meter mot øst). Fartsgrensen forbi planområdet er 50 km/t og har en ÅDT på >100 ifølge trafikkdatabanken (2020). Det er ikke etablert gang-/sykkelveg eller fortau forbi planområdet.

Terrenget i øst er forholdsvis flatt, mens landskapet er mer småkupert med en markant og utilgjengelig skrent mot vest. Planområdet består hovedsakelig av skrin og jorddekt fastmark. Det er registrert 4,7 daa med fulldyrket jord, men disse var ikke i drift i mange år. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, men bebyggelsen på gnr 13 bnr 16 er Sefrak-registrert.

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, kap. 5, side 13-27.

### Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget legger opp til etablering av småhusbebyggelse og naust med tilhørende anlegg sør fra Skarsjyveien, mellom Ballstad skole og fotballbanen.



Plankartforslag, 23.05.2023



Mulighetsstudie



Illustrasjon fra sørvest

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, kap. 6, side 28-48.

### Endringer etter høringsrunden:

Byggegrense i B1a ble endret for å holde knaustoppene fri for bebyggelse.

Byggegrensene i B1b, B2a og B2b ble endret/tilføyd.

Felt B2b ble redusert for å gi plass for større leke-/uteoppholdsareal f\_BUT1 og 2.

Mindre justeringer ved felt B4b

Formålet grønnstruktur/turveg f\_GT1 (adkomstveg til naustene) ble breddeutvidet.

Avkjørselspiler er tegnet inn.

### Vurdering av konsekvenser

#### Historikk

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 024/21 den 23.3.2021.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i forvaltningsutvalget 13.12.2022 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn.

#### Faglige og generelle forhold

##### Boligbebyggelse:

Planforslaget legger til rette for oppføring av nye eneboliger (områdene B1, B2 og B5), tomannsboliger og kjedete eneboliger (områdene B3 og B4) og føyer seg dermed inn i dagens bygningsstruktur. Eksisterende eneboligbebyggelse langs Skarsjyveien er tatt med inn i planforslaget (område B6).

Boligbebyggelse i Ballstad skolekrets består i hovedsak av eneboliger og noen tomannsboliger. Mindre enn 2% av innbyggere bor i bygninger med 3 eller flere boenheter. Leilighetsmarkedet på Ballstad vil derimot vokse de nærmeste årene, når prosjektene på Reineholmen (26 leiligheter), Allmenningen (16 leiligheter) og i Øyaveien (4 stk firemannsboliger) realiseres. De to førstnevnte er ferdig regulert, mens sistnevnte er under regulering.

Mulighetsstudien, som er revidert ihht forvaltningsutvalgets vedtak ved 1.gangsbehandling og vedlagt, er ikke bindende for realisering av Villa Skotnessjyen, men skal være førende. Her legges det opp til etablering av 14 eneboliger (8 i B1 5 i B2 og 1 i B4a), 3 tomannsboliger (6 boenheter – B4a) og til sammen 8 kjedete eneboliger (B3 og B4b) på gnr 13 bnr 103. I tillegg er det illustrert 2 nye eneboliger på gnr 13 bnr 16 (B5). Totalt altså 30 nye boenheter, som nå er angitt som en maksimal grense for antall nye boenheter innenfor planområdet.

Grad av utnyttning varierer fra 30% til 55% (% BYA). For eksisterende eneboliger i B6 er 55%-BYA videreført fra gjeldende kommuneplanen. Det samme gjelder for område B3 og B4 hvor det skal etableres tomannsboliger og kjedehus. I de nye eneboligområdene B1 og B2 er utnyttelsesgraden satt til 45%-BYA, mens område B5, rundt Sefrak-bebyggelsen kun ha 30%-BYA for å gi litt mer plass til de enkelte enhetene.

Ved 1. gangsbehandling ble det fastsatt følgende maksimale gesimshøyder:  
felt B1a og B1b maksimal 6 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen,  
felt B2a, B2b, B4a og B6 maksimal 8 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen,  
felt B3 og B4b maksimal 7 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og  
felt B5 maksimal 5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Mønehøyde i alle boligområdene i planen skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnitts terreng rundt bygningen. Med disse maksimale bygningshøydene ble planforslaget sendt på høring og offentlig ettersyn.

Forslagsstiller har etter høringsrunden ønsket å øke maksimal gesimshøyde i noen områder:  
felt B1a fra maksimal 6 meter til 7,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen  
felt B1b fra maksimal 6 meter til 7,0 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen  
felt B3 og B4b fra maksimal 7 meter til 7,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

En slik øking av maksimal gesimshøyde bør sendes på ny høringsrunde, dersom kommunen ønsker å imøtekomme forslagsstillers ønske. Ellers vil det sannsynligvis blitt ansett som saksbehandlingsfeil.



#### Naust:

I område BUN2 og BUN3 legges det opp til etablering av naust. Naustbebyggelse er foreslått noe mindre enn kommuneplanens generelle naustbestemmelser åpner for. Det foreslås en størrelse inntil 24 kvm for enkeltnaust og 48 kvm for dobbeltnaust mot kommuneplanens 32 kvm. Naustene skal ha saltak med takvinkel 36 grader og en gesimshøyde på 2,4 meter, mens kommuneplanens bestemmelser tillater saltak mellom 25 og 35 grader og maksimal mønehøyde på 5 meter. Naustene i området vil dermed bli mindre, lavere og ha større takvinkel enn nye naust i kommunen for øvrig.

Eksisterende naust i BUN2 tilhører gnr 13 bnr 16, mens resten av området er del av forslagsstillers eiendom gnr 13 bnr 103. Område BUN3 er gnr 13 bnr 162 og har en annen privat eier.

Det er positivt at det kreves felles situasjonsplan for område BUN2 før oppføring av naustene

kan finne sted.

Området BUN1 vil være tilgjengelig for fri ferdsel. Her tillates utdyping, båtopptrekk. Utslippsledning og annen nedgravd infrastruktur tillates også.

#### Friområde/lekeplass:

Det er avsatt 4 lekeplasser/uteoppholdsarealer i område, f\_BUT1-f\_BUT4, som med til sammen ca. 1800 kvm ivareta arealkravene for lekeplass i kommuneplanens bestemmelser. Plassering av lekeplassene er forholdsvis sentralt i boligfeltet, slik at avstanden fra de enkelte boligene ikke blir for langt. Den største av lekeplassene, f\_BUT1, som vil fungere som nærlekeplass for hele feltet, er plassert på nordøstsiden av en liten knaus midt i planområdet. Avgrensning av lekeplassene ble justert noe etter høringsrunden.

#### Adkomst/trafikk:

Fylkesvei 7712, Skarsjyveien, er adkomstvei til reguleringsområdet, fotballbanen, en del bolighus, landbruk og fiskeri og havbruksrelatert næring. Skarsjyveien er på ca. 1375 meter som fylkesvei og ca. 1000 meter kommunalvei. Veien har en fartsgrense på 50 km/t og en årsdøgntrafikk, ifølge trafikkdatabanken, på 100 i 2020. Av dette er andelen lange kjøretøy oppgitt til å være 8%.

Med utgangspunkt i at Skarsjyveien i dag har ca. 55 adresser, hvor 2-3 er næringseiendommer, noen er fritidseiendommer og ca. 40 er boliger og med grunnlag i Vegvesenets beregningstabell (side 53 i planbeskrivelsen), så får vi en helt annen trafikkmengde, enn hva dagens ÅDT er oppgitt til å være, nemlig 175 bilturer pr døgn (55 Adresser à 3,5 bilturer), med en variasjon fra 137 til 275. Full utbygging av planområdet vil medføre en økt trafikkmengde på 105 turer pr døgn (30 boenheter med en turproduksjon pr boenhet på 3,5), med en variasjon fra 75 til 150 bilturer pr døgn. Totalt beregnet trafikkmengde blir der altså 280 bilturer per døgn, med en variasjon fra 212 til 425.

Det vil bli en økning av trafikk på fylkesveien med ca. 60% som følge av de nye boligene. Dette er en økning som fylkesvegen er dimensjonert for og utbyggingen av boligfeltet vil ikke utløse krav om etablering av fortau eller gang- og sykkel felt.

Jf. [VVK's retningslinjer for særlig farlig eller vanskelig skolevei 2019-2023](#) vurderes veier med ÅDT under 300 og fartsgrense på 50 km/t som normal. Skoleelever i området vil ikke ha rett til gratis skoleskys.

#### Parkering:

Parkeringskravene følger kravene i kommuneplanens arealdel, det vil si at det i utgangspunktet skal etableres 2 parkeringsplasser per bolig. Parkering til boligene vil bli løst på egen eiendom.

I tillegg er det satt av et areal for 4 gjesteparkeringsplasser ved siden av lekeplassen sentralt i feltet. Disse plassene blir del av felles trafikkareal og vil betjene hele feltet. Det er positivt at det skal tilrettelegges parkering for besøkende.

#### Vann, avløp og overvann:

For hele planområdet skal det utarbeides VA-rammeplan som må godkjennes av kommunen. Planområdet skal kobles på kommunal vannledning nord fra Skarsjyveien. Jf. gjeldende hovedplan avløp 2019-2033 skal området knyttes til fremtidig kommunalt avløpssystem. Hovedplanen tar sikte på etablering av en ny pumpestasjon i området (P6). Derfra skal avløpet pumpes til en annen ny pumpestasjon (P4) nord på Ballstadøya og så ledes videre til eksisterende renseanlegg. Etablering av disse to pumpestasjoner er planlagt tidligst i 2026/2027, men trolig ikke før 2030/2031. Følgende løsningsalternativer må vurderes:

Alt 1: Pålegge utbygger etablering av P4 og P6 jf. hovedplan avløp 2019-20133 og tilhørende skisseprosjekt avløp Ballstadøy.

Alt. 2: Utsette utbygging av Villa Skottnessjyen inntil kommunal avløp er etablert.

Alt. 3: tillate etablering av et eget avløpsanlegg



Administrasjonen anbefaler at det tillates etablert privat renseanlegg for planområdet, men at det i utbyggingsavtale sikres at anlegget i fremtiden kan påkobles kommunal nett. Kostnadene for påkobling til kommunal nett bør bæres av utbyggeren, men det vil være urimelig å kreve etablering av både pumpestasjon P4 og P6 samt pumpeledninger, eller utsette utbygging i påvente av etablering av kommunal nett. Dette skulle ha vært krevd ved behandling av planinitiativet før oppstart av planarbeidet, eller senest ved 1.gangsbehandling.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Rekkefølgebestemmelser:

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer følgende:

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av tiltak som berører fv. 7712, skal byggetegninger godkjennes av Nordland fylkeskommune og det skal inngås en gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune. Vegnormalen N100 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.

Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bl.a. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.

For det gis brukstillatelse skal vei, vann og avløp være ferdigstilt og drift satt for hvert enkelt delområde. Veiene kan ha gruset toppdekket.

Det tillates trinnvis utbygging av området, men før brukstillatelse kan gis skal uteoppholdsareal BUT være ferdigstilt for det aktuelle delområde.

Geotekniske forhold og stabilitet i grunnen må være undersøkt og dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.

· **Økonomiske konsekvenser**

Selve planforslaget har ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

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

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk

· **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

I 1987 ble det registrert forekomst av ærfugl over et stort areal, som omfatter hele Ballstad havn og deler av Buksnesfjorden, helt opp til Gravdal. Ærfugl er rødlistet som nær truet art, og er av stor forvaltningsinteresse. Det er registrert en viktig naturtype «bløtbunnsområde i strandsonen. Utover det er det ikke kjent prioriterte naturtyper eller prioriterte artsforekomster i planområdet. I umiddelbar nærhet til planområdet er det registrert noen rødlistede arter: hettemåke (kritisk truet), grønnfink og fiskemåke (sårbar), stær, gråspurv og gjøk (nær truet). Observasjon av hettemåke og fiskemåke er 30 år gammel, de øvrige registreringene er gjort de senere årene. Som del av planprosessen har man gjennomgått kjente kilder for innhenting av kunnskap innenfor deltemaet, og man anser at beslutningsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det vurderes at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, men ved eventuell utdyping ved naustene (BUN1) eller fylling i friluftsområde (LF1) må det tas hensyn til bløtbnnsområdet.

#### Friluftsliv:

Deler av fjæra er registrert som viktig friluftsområdet/nærturområdet.



Ifølge oppsittere og naboer kan det virke som at denne registreringen ikke er i samsvar med opplevelsen og erfaringen med området. Administrasjonen kan ser seg enig i dette og er innforstått med at det ikke foretas spesielle reguleringstiltak for dette området. Den delen av «kartlagt friluftsområde» som inngår i planen reguleres til friluftsområde, hvor det tillates, planering og tilretteleggingstiltak for trygg adkomst til sjø og etablering av infrastruktur og mindre konstruksjoner for fremming av friluftaktiviteter. Herunder grillhytte, lekeapparater, gapahuk med videre Strandsonen skal også i fremtida være allmenn tilgjengelig.

#### Landskapsbilde:

Ny bebyggelse vil normalt sett være negativt i forhold til landskapsbildet. Dette da det tilføres noe nytt. Området er forholdsvis flatt og består stort sett av jorddekt og skrinn fastmark samt 4,7 daa fulldyrka mark. Ved behandling av planinitiativet ble det anbefalt av administrasjonen at de mindre høydedragene i området bør forbli ubebygde for å redusere eksponering, fjernvirkning og terrenginngrep. Det samme ble påpekt av Statsforvalteren i innspill etter oppstartsvarsel. Foreliggende planforslag og mulighetsstudien tar i en viss grad hensyn til det. Noen boliger (først og fremst 5 og 7 i området B1) er foreslått plassert tett opp mot de høyeste punktene i planområdet. Det er lagt inn byggegrensene som skal sikre at de høyeste punktene i B1a holdes fri for bebyggelse, men ønsket av bl.a. Statsforvalteren om å regulere høydedragene som friområde ble ikke tatt til følge. Administrasjonen anbefalte tidligere at det foretas justeringer for å redusere eksponering. Samlet negativ påvirkning av landskapsbildet vil kunne blitt forringet noe.

Foreslått utbygging vil medføre en del utfyllingsbehov for å ivareta sikkerhet mot stormflo, først og fremst i områdene B1b og B2b, nordøst fra naustområdet. Her blir det spesielt viktig å etablere gode overganger og avslutninger av fyllingsfoten mot sjøen. Også i områdene B3 og B4 samt deler av B5 er det behov for utfylling for å komme på et nivå som ivareta sikkerhet mot stormflo og havnivåstigning. Gulvhøyde i boligene skal ikke ligge lavere enn kote + 3,8 meter. Ferdig opparbeidet tomt kan ligge noe lavere.

#### Kulturminner/-miljø:

Det er to Sefrak-registrerte bygninger i planområdet og Skarsjyveien 65 samt tilhørende

uthus bør bevares. Våningshus og uthus på naboeiendom gnr 13 bnr 6 Skarsjyveien 67), øst fra planområdet, er også Sefrak-registrert. Det er også registrert et enkeltminne med uavklart vernestatus på gnr 13 bnr 6. For øvrig er det ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området.

Tiltaket vil ha lite negative konsekvenser for eksisterende bygningsmiljø. Eventuelle nye boliger på gnr 13 bnr 16 bør hensynta den eldre bebyggelsen.

#### · **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse, se vedlagt planbeskrivelse (pkt. 8, side 63-67). Tidevannsflom, radongass og ulykke med gående/syklende ble vurdert som risikofaktorer, man havner i kategori med akseptabel risiko hvor behov for avbøtende tiltak drøftes.

Tidevannsflom: Deler av planområdet ligger utsatt for stormflo og havnivåstigning. Byggearbeidene skal utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til byggehøyder over havet (i [kommuneplanens bestemmelser](#) stilles det krav om minste byggehøyde på kote +3,8 meter for viktige bruksarealer). Dette vil medføre behov for oppfylling av deler av planområdet.

Radon: Byggearbeidene utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til radonsikring.

Ulykke med gående/syklende: Det anbefales redusert hastighet, gode møteplasser og oversiktlige kryss i samarbeid med kommunen og fylkeskommunen.

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

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

#### · **Folkehelse**

Det aktuelle området er landlig og ligger nært Ballstad skole og idrettsanlegg. Det er gang- og sykkelavstand til Ballstadøy og Ballstadlandet. Det er gode turmuligheter i området og planforslaget legger til rette for tilstrekkelige og varierte friområder. Det er ingen støyutfordringer i området. Etter administrasjonens vurdering medfører planforslaget ingen negative konsekvenser for folkehelsen

#### · **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant

#### · **Andre fagområders vurdering**

VA: Tilstrekkelig drikkevannskapitet i området, men sløkkevannskapitet kan være begrenset. Det er planlagt etablert kommunalt avløp i området med pumpestasjon og sjøledning til Ballstadøya. Gjennomføring av tiltakene er trolig langt frem i tid. Eventuelt kan det etableres nytt renseanlegg for området.

Miljø: Septiktank og utslipp til sjø er uaktuelt. Enten må området kobles til kommunalt avløp eller det må etableres renseanlegg.

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

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 024/21 den 23.3.2021.

Planforslaget er i veldig stor grad i samsvar med kommuneplanenes arealdel

- **Barn og unges interesser**

Ballstad er en trygg og god plass å vokse opp. Planområdet ligger i gangavstand til Ballstad skole og fotballbanen. Selv om det ikke tilrettelegges for etablering av fortau vurderes trafiksikkerheten som tilstrekkelig, siden årsdøgntrafikken er lav. Likevel bør man jobbe for å redusere hastighet på fylkesveien, som i dag har fartsgrense på 50 km/t.

Planforslaget tilrettelegger for tilstrekkelig og variert lekeareal.

Totalt sett vurderer administrasjonen at «Villa Skottnessjyen» kan være et boligfelt som er godt egnet for barn og unge, med korte avstander, egnete utearealer og variert tilbud.

### **Konklusjon:**

Fremlagt forslag for detaljregulering Villa Skottnessjyen, plan-id 202101, legger til rette for positiv utvikling av dette området nord fra Ballstadøya, bidrar til økt bosetting og sikring av driftsgrunnlaget for butikken og øvrige tilbud på Ballstad. Det tillates etablert privat rensesanlegg i området, men avløpsanlegget skal forberedes for fremtidig påkobling til kommunal nett.

Mottatte merknader fra høring og offentlig ettersyn ble bare delvis tatt til følge og forslagsstillers ønske om økt gesimshøyde i områdene B1a, B1b, B3 og B4b ble ikke tatt til følge.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 15.11.2023

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart datert 23.05.2023, planbeskrivelse og bestemmelser datert 27.09.2023.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101 med følgende tillegg:
  - a. Ny rekkefølgebestemmelse : Utbygging kan ikke settes i gang før det foreligger avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier om kostnadsdeling/refusjon ved eventuell etablering av fortau/G-S-veg langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen eller oppgradering/breddeutvidelse av Skarsjyveien på samme strekning.
  - b. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå slik avtale.
  - c. Kommunestyret ber kommunedirektøren å sende søknad til vegmyndighet/veieier (SVV/NFK) om nedsatt hastighet til 30 km/h, fartsdumper og midler til møteplasser langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette området på Ballstad, bidrar til økt bosetting, styrker elevgrunnlaget for skolen samt driftsgrunnlaget for butikken og næringsliv for øvrig. Tilføydd rekkefølgebestemmelse sikrer videre at utbygger/grunneier bidrar økonomisk til evt fremtidig etablering av infrastrukturiltak langs Skarsjyveien.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

### **Tilleggspunkt:**

Kommunestyret ber kommunedirektøren å ta i bruk refusjonsordningen jf. pbl §18 og eventuell utrede andre muligheter for å sikre at utbyggere bidrar økonomisk til fremtidige infrastrukturiltak,

der de slipper å gjennomføre slik tiltak selv.

14.11.2023 Teknisk utvalg

**Eva-Karin Busch AP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:**

Pkt 1 Uforandret

Pkt 2 Ny rekkefølgebestemmelse

Utbygger plikter i bygge fortau/G-S langs hele planområdet mot FV 7712.

Forut for slik utbygging må utbygger foreta mindre reguleringsendring av denne plan. Utbygging av fortau/G-S skal være sluttført før første ferdigattest foreligger.

Pkt B og C

Pkt 3 utgår

Pkt 4 Uforandret

Tilleggspunkt: Kommunestyret ber kommunedirektøren utarbeide en redegjørelse for eventuell framtidig bruk av refusjonsordning.

Teknisk utvalg ber trafiksikkerhetsutvalget arbeide mot NFK for etablering av fartsreducerende tiltak, slik som fartsdump og nedsatt fartsgrense, likeså å etablere møteplasser langs resten av FV 7712 fra Øyaveien frem til fortau/G-S etablert av Villa Skottnessjyen

**Votering alternativt mellom kommunedirektørens innstilling og endringsforslag fra Eva-Karin Busch:**

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Eva-Karin Busch AP, Martine Horn Gjernes MDG og Kurt Atle Hansen SV voterte for endringsforslaget.

TKU-007/23 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart datert 23.05.2023, planbeskrivelse og bestemmelser datert 27.09.2023.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101 med følgende tillegg:
  - a. Ny rekkefølgebestemmelse : Utbygging kan ikke settes i gang før det foreligger avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier om kostnadsdeling/refusjon ved eventuell etablering av fortau/G-S-veg langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen eller oppgradering/breddeutvidelse av Skarsjyveien på samme strekning.
  - b. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå slik avtale.
  - c. Kommunestyret ber kommunedirektøren å sende søknad til vegmyndighet/veieier (SVV/NFK) om nedsatt hastighet til 30 km/h, fartsdumper og midler til møteplasser langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette området på Ballstad, bidrar til økt bosetting, styrker elevgrunnet for skolen samt driftsgrunnet for butikken og næringsliv for øvrig. Tilføyd rekkefølgebestemmelse sikrer videre at utbygger/grunneier bidrar økonomisk til evt fremtidig etablering av infrastrukturtiltak langs Skarsjyveien.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Tilleggspunkt:

Kommunestyret ber kommunedirektøren å ta i bruk refusjonsordningen jf. pbl §18 og eventuell utrede andre muligheter for å sikre at utbyggere bidrar økonomisk til fremtidige infrastrukturtiltak, der de slipper å gjennomføre slik tiltak selv.

15.11.2023 Formannskapet

Elisabeth Holand AP ba om vurdering av habilitet, siden hun får produksjonstilskudd på arealer hun leier av tiltakshver. Hun ble vurdert habil til delt behandlingen.

### **Gøran Rasmussen-Åland AP fremmet følgende endringsforslag til innstilling fra teknisk utvalg:**

Pkt 1 Uforandret

Pkt 2 Ny rekkefølgebestemmelse

Utbygger plikter i bygge fortau/G-S langs hele planområdet mot FV 7712.

Forut for slik utbygging må utbygger foreta mindre reguleringsendring av denne plan. Utbygging av fortau/G-S skal være sluttført før første ferdigattest foreligger.

Pkt B og C

Pkt 3 utgår

Pkt 4 Uforandret

Tilleggspunkt: Kommunestyret ber kommunedirektøren utarbeide en redegjørelse for eventuell framtidig bruk av refusjonsordning.

Teknisk utvalg ber trafikksikkerhetsutvalget arbeide mot NFK for etablering av fartsreducerende tiltak, slik som fartsdump og nedsatt fartsgrense, likeså å etablere møteplasser langs resten av FV 7712 fra Øyaveien frem til fortau/G-S etablert av Villa Skottnessjyen

### **Votering alternativt mellom innstilling fra teknisk utvalg og endringsforslag fra Rasmussen-Åland:**

Innstilling fra teknisk utvalg vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Gøran Rasmussen-Åland AP, Elisabeth Holand AP og Anne Sand SP voterte for Rasmussen-Ålands forslag.

FS-093/23 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101, med tilhørende plankart datert 23.05.2023, planbeskrivelse og bestemmelser datert 27.09.2023.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjyen, planID 202101 med følgende tillegg:
  - a. Ny rekkefølgebestemmelse : Utbygging kan ikke settes i gang før det foreligger avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier om kostnadsdeling/refusjon ved eventuell etablering av fortau/G-S-veg langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen eller oppgradering/breddeutvidelse av Skarsjyveien på samme strekning.
  - b. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå slik avtale.
  - c. Kommunestyret ber kommunedirektøren å sende søknad til vegmyndighet/veieier (SVV/NFK) om nedsatt hastighet til 30 km/h, fartsdumper og midler til møteplasser langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette området på Ballstad, bidrar til økt bosetting, styrker elevgrunnlaget for skolen samt driftsgrunnlaget for butikken og næringsliv for øvrig. Tilføyd rekkefølgebestemmelse sikrer videre at utbygger/grunneier bidrar økonomisk til evt fremtidig etablering av infrastrukturtiltak langs Skarsjyveien.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Tilleggspunkt:

Kommunestyret ber kommunedirektøren å ta i bruk refusjonsordningen jf. pbl §18 og eventuell utrede andre muligheter for å sikre at utbyggere bidrar økonomisk til fremtidige infrastrukturtiltak, der de slipper å gjennomføre slik tiltak selv.

05.12.2023 Kommunestyret

John-Inge Berg og Børge Iversen uavh representanter ba om vurdering av habilitet, siden de har styreverv i forening som har fremlagt innspill i saken. De ble vurdert ikke habile, og fratradte under behandlingen.

**Eva-Karin Busch uavh representant fremmet følgende endringsforslag til formannskapets innstilling:**

Pkt 1 Uforandret

Pkt 2 Ny rekkefølgebestemmelse

Utbygger plikter i bygge fortau/G-S langs hele planområdet mot FV 7712.

Forut for slik utbygging må utbygger foreta mindre reguleringsendring av denne plan. Utbygging av fortau/G-S skal være sluttført før første ferdigattest foreligger.

Pkt B og C

Pkt 3 utgår

Pkt 4 Uforandret

Tilleggspunkt: Kommunestyret ber kommunedirektøren utarbeide en redegjørelse for eventuell framtidig bruk av refusjonsordning.

Teknisk utvalg ber trafiksikkerhetsutvalget arbeide mot NFK for etablering av fartsreduserende tiltak, slik som fartsdump og nedsatt fartsgrense, likeså å etablere møteplasser langs resten av FV 7712 fra Øyaveien frem til fortau/G-S etablert av Villa Skottnessjen

### **Votering alternativt mellom formannskapets innstilling og endringsforslag fra Eva-Karin Busch:**

Formannskapets innstilling vedtatt med 19 mot 12 stemmer. Odd Vingmyr Nicolaysen R, Reidar Jelstrup Egeland MDG, Vebjørn Storeide og Hanne Marthe Ringkjøp SV, Sten Angelsen, Kåre Holand og Anne Sand SP, Gøran Rasmussen-Åland, Elisabeth Holand, Nell-Peggy Pedersen, Eva-Karin Busch og Remi Solberg auhv representanter voterte for endringsforslag.

KS-117/23 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Villa Skottnessjen, planID 202101, med tilhørende plankart datert 23.05.2023, planbeskrivelse og bestemmelser datert 27.09.2023.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Villa Skottnessjen, planID 202101 med følgende tillegg:
  - a. Ny rekkefølgebestemmelse : Utbygging kan ikke settes i gang før det foreligger avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier om kostnadsdeling/refusjon ved eventuell etablering av fortau/G-S-veg langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen eller oppgradering/breddeutvidelse av Skarsjyveien på samme strekning.
  - b. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå slik avtale.
  - c. Kommunestyret ber kommunedirektøren å sende søknad til vegmyndighet/veieier (SVV/NFK) om nedsatt hastighet til 30 km/h, fartsdumper og midler til møteplasser langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette området på Ballstad, bidrar til økt bosetting, styrker elevgrunnlaget for skolen samt driftsgrunnlaget for butikken og næringsliv for øvrig. Tilføyd rekkefølgebestemmelse sikrer videre at utbygger/grunneier bidrar økonomisk til evt framtidig etablering av infrastrukturtiltak langs Skarsjyveien.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Tilleggspunkt:

Kommunestyret ber kommunedirektøren å ta i bruk refusjonsordningen jf. pbl §18 og eventuell utrede andre muligheter for å sikre at utbyggere bidrar økonomisk til framtidige infrastrukturtiltak, der de slipper å gjennomføre slik tiltak selv.

Leknes, 01.11.2023