Vestvågøy kommune

– i forkant

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	22.03.2022	018/22
Kommunestyret	29.03.2022	021/22

Arkivsak ID 18/67 Saksbehandler Jochen Caesar

2.gangsbehandling - detaljreguleringsplan Allmenningen Ballstad

Sammendrag

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Allmenningen Ballstad er utarbeidet av Stein Hamre Arkitektkontor AS (nå oppkjøpt av Asplan Viak AS), på vegne av Hattvika AS. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av området sør for «allmenningen» på Ballstad til et attraktivt boligområde med næringsareal i første etasje og leiligheter i de øvre etasjene.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 049/21 den 15.6.2021. Etter høringsperioden, hvor det ble mottatt 11 innspill, ble planforslaget noe justert og er nå klar for 2.gangs-behandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Saksdokumenter

11.03.2022	Planbeskrivelse med KU	1576899
11.03.2022	Plankart	1576900
11.03.2022	Reguleringsbestemmelser	1576901
10.01.2022	201732 ROS 180321	1547513
10.01.2022	201732 Fryseriveien Ballstad_mulighetsstudie 020621	1548278
10.01.2022	Hattvika_Rapport 001_KU kulturminner_rev04 250121	1545748
10.01.2022	202126 A60-2 Sol og skygger St. Hans 050521	1545742
10.01.2022	202126 A60-1 Sol og skygger Jevnd¢gn 050521	1545741
10.01.2022	5208947 Notat b¢lgeanalyse og stormflo Ballstad_v03	1545743
11.03.2022	Notat tiltak havnivå Fryseriveien rev 04	1576902
10.01.2022	AKU-01 200619 Allmenningen, Ballstad - St¢yutredning	1545745
10.01.2022	AKU-02 N 210325 Allmenningen, Ballstad - Vurdering av st¢y fra eiendom 9_40	1545746
10.01.2022	Hattvika AS Tilstandskontroll brygge	1545747
27.02.2022	Høringsinnspill Avinor	1576906
27.02.2022	Høringsinnspill Dirmin	1576907
27.02.2022	Høringsinnspill Fiskeridirektoratet	1576908
27.02.2022	Høringsinnspill NFK	1576909

27.02.2022	Høringsinnspill Nordland fylkes fiskarlag	1576910
27.02.2022	Høringsinnspill NVE	1576911
27.02.2022	Høringsinnspill Samediggi	1576912
27.02.2022	Høringsinnspill Statsforvalteren	1576913
27.02.2022	Høringsinnspill SVV	1576914
27.02.2022	Høringsinnspill UiT	1576915
27.02.2022	Høringsinnspill Våg	1576916

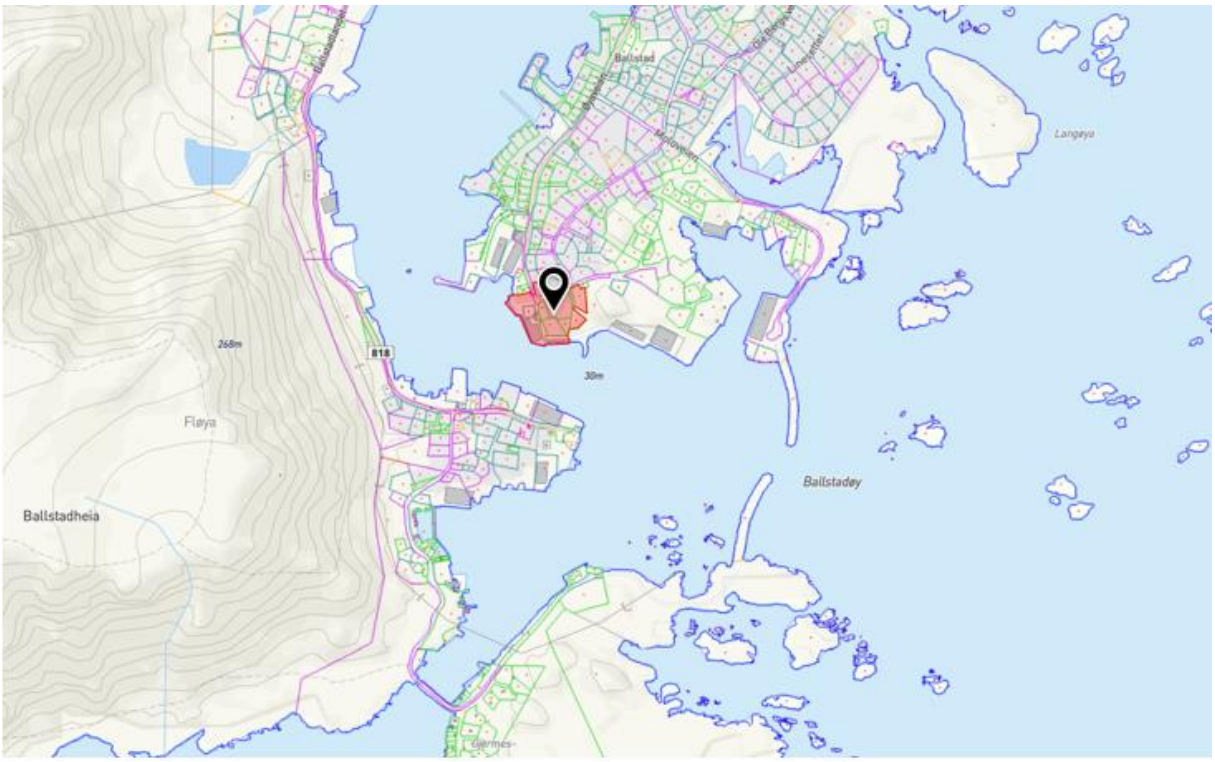
Saksopplysninger:
Vestvågøy kommune mottok den 12.5.2021 privat forslag til detaljregulering for Allmenningen på Ballstad.

Planen har planID: 1860 201811, og omfatter et område på ca. 13,5 daa hvorav ca. 4,7 daa er avsatt til kombinert bebyggelse og ca. 3,5 daa til frittliggende småhusbebyggelse. Planforslaget er utarbeidet av Stein Hamre arkitektkontor AS på vegne av tiltakshaver Hattvika AS. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av området sør for «allmenningen» på Ballstad til et attraktivt boligområde. Det skal legges til rette for en kombinert bebyggelse med bolig og næring, der det åpnes for næring samt parkering i første etasje 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 dagligvarebutikken og kafeen, dette innebærer også at dette området inngår i planforslaget. Kafeen tas ikke med i planforslaget, denne inngår i en annen planprosess.

Helt i øst er det i den senere tid fradelt to boligtomter. Planforslaget tar også med seg dette arealet slik at disse blir hjelmet i en reguleringsplan. Planområdet omfatter eiendommene gnr 10 bnr 45, 245, 246, 264, 342, 343, 347, 348, 349 og deler av gnr 10 bnr 1, samt noe sjøareal.



Oversiktskart

Planstatus:

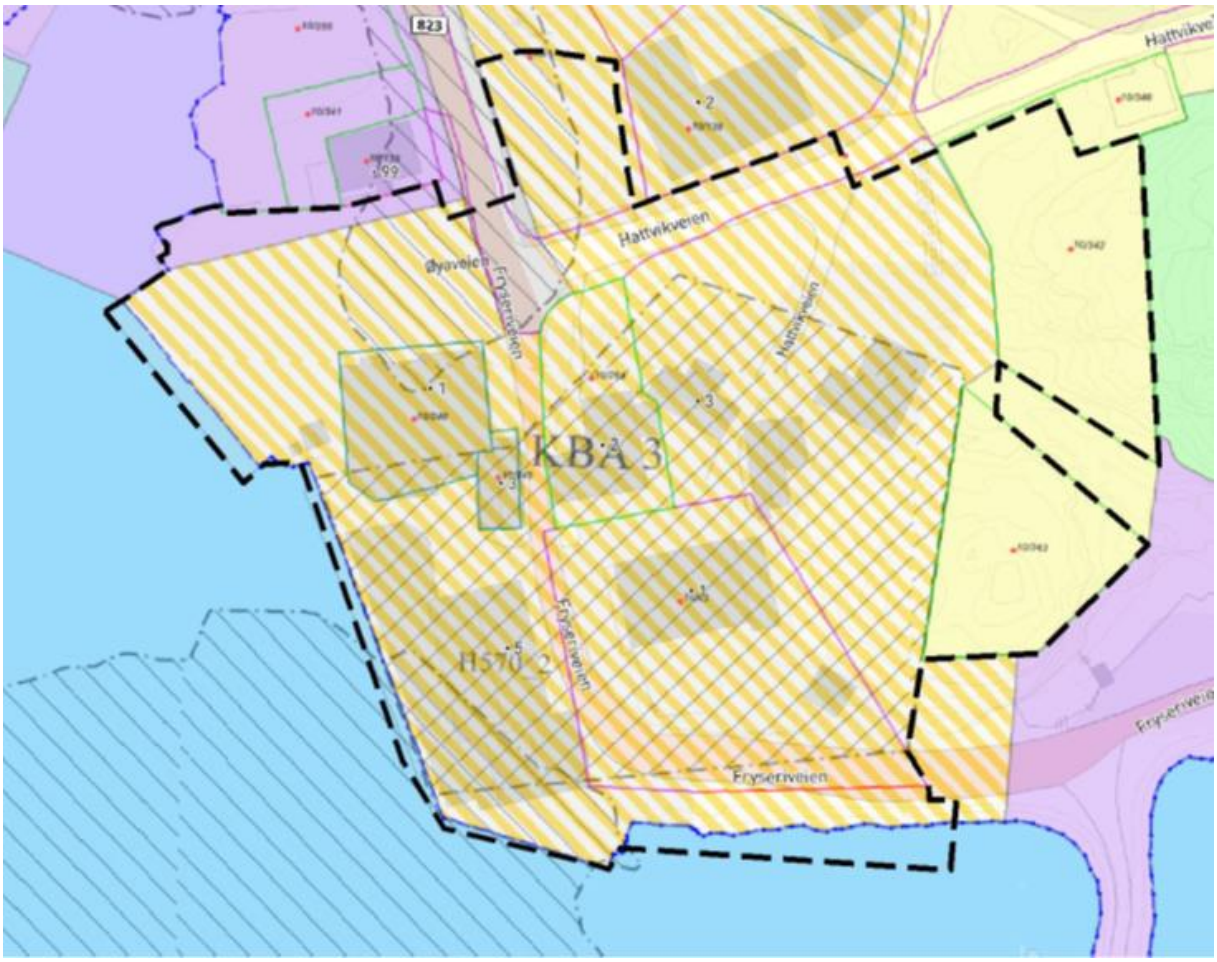
Planområdet er i dag ikke regulert. I gjeldene kommuneplanens arealdel(plan-ID 201810, vedtatt 20.5.2020) er områdene som ligger innenfor forslag til planavgrensning avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA3, industri, vei og bolig).

Tilgrensende reguleringsplaner

I nordøst grenser planen mot reguleringsplanen Hattvika turistanlegg, plan-ID 201505, og i nord mot reguleringsplanen Ballstad Servicehavn, plan-ID 2018-18.

Ny områderegulering

Vestvågøy kommune jobber med ny områderegulering for Ballstad havn. Denne følger avgrensningen til denne planen i sør og øst.



Gjeldene kommuneplanens arealdel med planavgrensning

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget i møte 10.4.2018 som sak 022/18. Oppstartsmøte ble avholdt 2.8.2018. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort uke 14/2019, samtidig ble planprogrammet sendt på høring og offentlig ettersyn. Kommunestyret fastsatte planprogram 22.10.2019. Merknader til planprogrammet ble svart ut i denne sammenheng. Til planarbeid for øvrig ble det mottatt 6 innspill, som er sammenfattet og kommentert på side 9 og 10 i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 049/21 den 15.6.2021 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 22.8.2021 har det kommet inn 11 innspill, som er vedlagt og kort sammenfattet og kommentert av Kommunedirektørenen nedenfor.

Innkomne merknader

1. NVE

Generelt innspill – ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

2. Avinor

Ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

3. Samediggi

Sametinget er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt er ivaretatt i planens fellesbestemmelser § 2, og har ingen øvrige merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

4. Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet region Nordland kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, men ber om at det tas hensyn til skjellsandområdet. Generelt tilrår vi at tiltak i og ved sjø skjer på høst og tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet..

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

5. Våg arkitekter på vegne Godthåp AS

Vår merknad gjelder parkering på område o_ST, på allmenningen. Allmenningen er torg og sentrum på Ballstad, og brukes av mange, til både arbeid og opphold. Besøkende tiltrekkes av nærhet til havna, til dagligvareforretning, kafé og til aktiviteter knyttet til fiskeindustrien.

Arealet innenfor o_ST brukes i dag delvis til parkering for dagligvarebutikk innenfor planområde for allmenningen, og delvis for Kafé 8373, innenfor planområdet for Ballstad Servicehavn. Bedrifter i disse bygningene har benyttet parkeringsarealer på allmenningen langt tilbake i tid, også når kafébygningen huset den lokale postfilialen og senere bankfilialen.
I planens bestemmelser er det åpnet for at «det kan etableres parkeringsplasser til forretningen inne på BKB1», og vi ber om at parkeringsplasser til område BKB2 i reguleringsplan for Ballstad Servicehavn også medtas i dette offentlige området, med følgende endring av bestemmelsen §6c «Torg. O_ST»:

«o_ST er Allmenningen på Ballstad. Det kan etableres parkeringsplasser i tilknytning til forretningen inne på BKB1, og til forretningsvirksomhet innenfor område BKB2 i reguleringsplan for «Ballstad Servicehavn» med planID: 1860-201818». Det åpnes for å ta avkjøringer fra dette området til tilgrensende arealer i nord. Dette er vist med adkomstpiler. Utover dette tillates det ikke etablert tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel i området.»
Formålsområde BKB2 i plan for Ballstad Servicehavn kan benyttes til forretningsvirksomhet i

kombinasjon med innkvartering for arbeidere og til hotellvirksomhet/ kortidsutleie. Innspill om parkering på allmenningen gjelder ikke ovennevnte innkvartering/ overnatting.

Endringen av bestemmelsen sikrer forretningsvirksomhet på begge sider av allmenningen, og spiller derfor en stor rolle i å ivareta viktige funksjoner og attraksjoner ved torget.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til etterretning. Det åpnes for parkeringsplasser på Allmenningen. Bestemmelses §6c er endret slik: "*o_ST er Allmenningen på Ballstad. Det kan etableres parkeringsplasser innenfor formålet. Det åpnes for avkjøringer fra dette området til tilgrensende arealer i nord. Dette er vist med adkomstpiler. Det tillates varelevering til forretningen sør for torget. Utover dette tillates det ikke etablert tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel i området.*"

6. Direktoratet for mineralforvaltning
Generelt innspill – ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

7. Statens Vegvesen
a) Statens vegvesen mener det er ugunstig at lekeplassen er plassert slik at man er nødt til å krysse veien fra de planlagte boligene.
b) Krysset mellom Øyaveien, Fryseriveien, Hattvikveien og allmenningen er utflytende, særlig mot allmenningen. Avkjøringen til allmenningen bør defineres og krysset strammes opp.
c) Statens vegvesen forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes.

Kommunedirektørens kommentar:
a) Lekeplassen skal ikke bare brukes av beboerne I de planlagte leilighetene, men er tenkt som lekeareal for alle barn i nærområdet og møteplass I tilknytning til torget. Området er blant annet hyppig brukt av barnehagen på Ballstad.
b) Tas til etterretning.

c) Tas til orientering.

8. Universitetet I Tromsø
Gjeldende sjøarealet er kjent fra tidligere marinarkeologisk befaring i forbindelse med utvikling av Ballstad havn uten at det ble registrert automatisk fredete kulturminner under vann. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle kommer over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

9. Nordland Fylkes Fiskarlag
Ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

10. Statsforvalteren I Nordland

Planområdet, og spesielt BKB1, ligger i umiddelbar nærhet til havet, og er derfor utsatt for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Det påpekes at bebyggelse med personopphold som både kontor, butikk, cafe og bolig inngår under sikkerhetsklasse F2, samt at det skal planlegges for forventet havnivåstigning for år 2090.

Sikkerhetskravet for slike byggverk skal legges til grunn for planlegging i flomutsatte områder. For fremtidig havnivåstigning og stormflo tilsvarer det minimum 334 cm (NN2000) for området. Bølgepåvirkning kommer i tillegg. Dersom byggverk som er beregnet for personopphold bygges under sikkerhetskravet for stormflo, samt påslag for bølger, forutsettes det at det gjennomføres risikoreduserende tiltak slik at sikkerhetskravene oppfylles. Dette kan gjøres ved å sikre byggverket mot oversvømmelse ved sikringstiltak i området, eller ved å dimensjonere og konstruere byggverket slik at det tåler belastningene og skader unngås. Risikoreduserende tiltak kan ikke utsettes til man registrerer virkelig havnivåstigning. Det bør iverksettes bedre risikoreduserende tiltak enn å flytte møbler og annet ved varsel om høy vannstand. Dette er ikke en løsning som er tilstrekkelig og som vi anbefaler. Sikkerhetskravet gjelder for hele planområdet, og dette bør fastsettes som en generell/felles bestemmelse i reguleringsbestemmelsene. Vi anbefaler at byggverk plasseres med god margin over minstekravet til sikkerhet. Lofoten er det området i Nordland som har høyest forventet havnivåstigning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering. I tillegg til angitt minste kotehøyde for golv i ny bebyggelse stilles det krav om etablering av støttemur langs kai SK og parkeringsplass f_SPA som bølgebryter mot sør.

10. Nordland Fylkeskommune

Nyere tids kulturminner:

Vi gjør oppmerksom på at SOSI-kode for hensynssonen må endres fra H730 til H570 bevaring kulturmiljø, da kulturmiljøet ikke er fredet etter kulturminneloven.

Det bør framkomme i planbestemmelsene for BKB1 at Posthuset skal flyttes. Vi ber om at den verneverdige bebyggelsen innenfor H570 sikres mot riving, ved at det tas inn i bestemmelsene et forbud mot riving av bygg innenfor hensynssonen. Utover dette ser bestemmelsene tilstrekkelige ut til å bevare kulturmiljøet.

Vi ser at det åpnes for en videre utbygging av arealformålene innenfor hensynssonen opptil 55% BYA. Fylkeskommunen kan ikke se at det vil være mulig å bygge nye store bygg innenfor disse arealene uten at det vil negativt påvirke Væreiergården og resten av det verneverdige kulturmiljøet. Vi ber derfor kommunen senke graden av BYA innenfor BFS1, BKB2 og BKB3.

Automatisk fredete kulturminner:

Siden tiltaket medfører utfylling i sjø, har fylkeskommunen oversendt saken til Norges arktiske universitetsmuseum for marinarkeologisk vurdering. Etter fylkeskommunens kjennskap er det ingen konflikt mellom planlagt arealbruk og kjente, automatisk fredete kulturminner. Vi merker oss at varslingsplikten jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd er tatt inn i planbestemmelsene. Dette er vi godt fornøyde med.

Fylkesveg:

Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 7604, Øyaveien. Fv. 7604 er en lokalveg som gir atkomst til arealene på hele Ballstadøya. Vegen inngår så vidt nord i planområdet, inkludert snuareal på torget. Våre interesser er berørt ved at trafikk som blant annet buss og brøytebil må kunne snu på arealet som er foreslått regulert til torg. Slik vi oppfatter planen, skal det være tillatt å kjøre og snu inne på dette området, siden det reguleres til allmenn ferdsel, der også kjøring er tillatt. Det vil si at våre behov er ivaretatt i planen. Torget og vegene som grenser inntil flyter over i hverandre og

avkjøringen til torget bør strammes opp ved gjennomføring av planen.

Øvrige merknader:

Det er positivt at det er avsatt et friområde innenfor planområdet. Vi minner likevel om at gang- og sykkelvei bør sikres som en del av rekkefølgebestemmelsene, som påpekt i vårt innspill ved oppstart. Utover dette er det positivt at fremtidige klimaendringer blir hensyntatt i planforslaget.

Planbestemmelsene for BKB1 gir føringer for byggehøyde. Disse skal være juridisk bindende og kan derfor ikke kalles føringer i planbestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:
Nyere tids kulturminner:

Tas I stor grad til følge. Hensynssone er endret til H570, det er lagt inn bestemmelse om flytting av det gamle posthuset og riveforbud innenfor hensynssone H570. Utnyttelsesgrad for BFS1 og BKB3 endres til 30% BYA. Kulturminnemyndighet I fylkeskommunen vil være høringsinstans ved alle byggesaker som berører hensynssonen H570.

Automatisk fredete kulturminner:
Tas til orientering.

Fylkesveg:
Tas til etterretning.

Øvrige merknader:
Tas til følge. Der er lagt inn rekkefølgekrav til etablering av lekeplass, gangareal og kai som fungerer som gangareal rundt BKB1. Maksimal byggehøyde er juridisk bindende.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Ballstad servicehavn, med plankart og bestemmelser datert 7.9.2021 samt beskrivelse datert 18.9.2021. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til kommunedirektørenen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer / endringer.

Beskrivelse av området:

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.

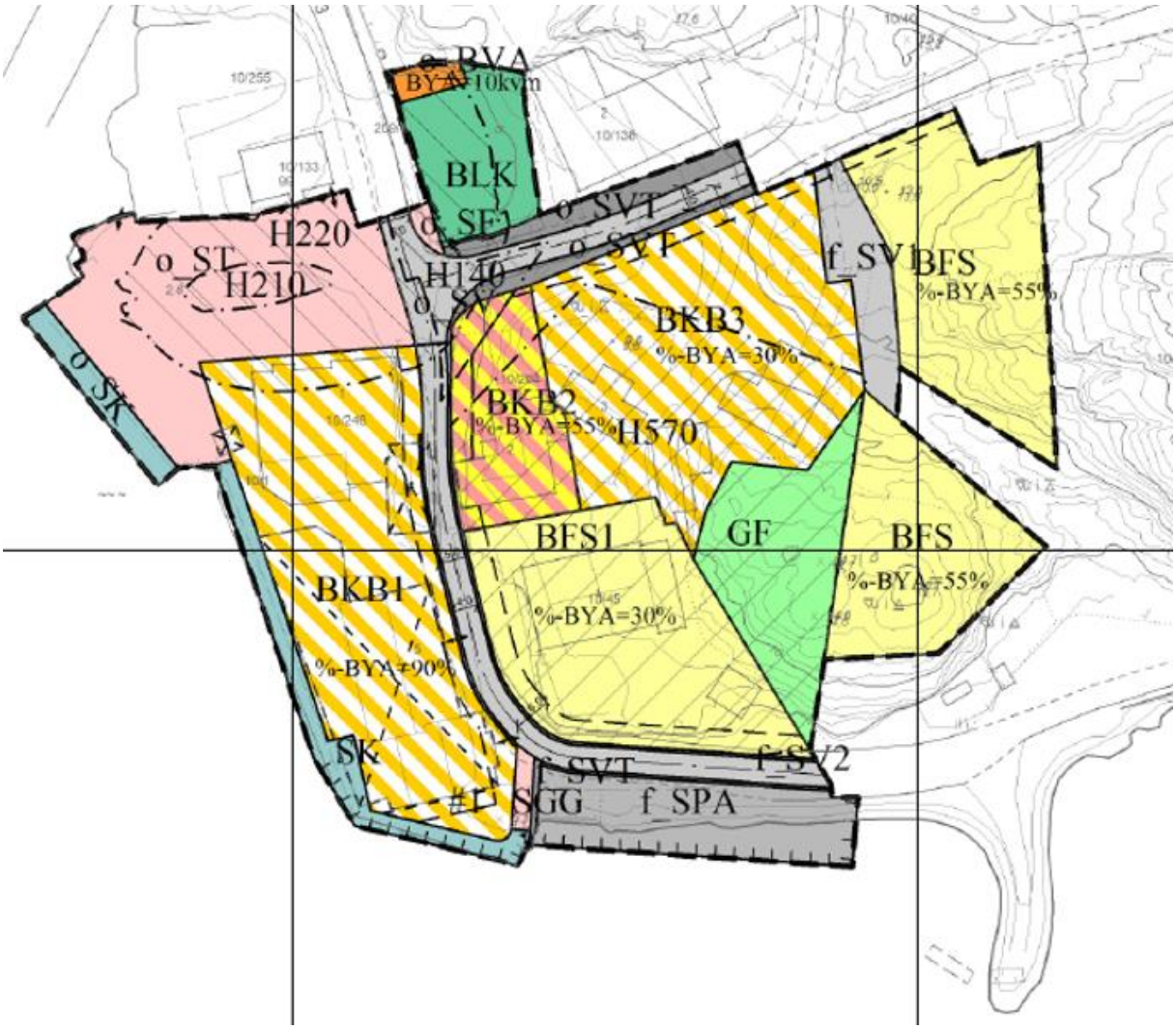
Allmenningen er et viktig uterom på Ballstad. Kaifronten er også et attraktivt uteområde for lokalbefolkningen og besøkende. Her vil man kunne oppleve noe av det fiskeværet er kjent for. Langs kaiene ligger det ofte båter fortøyd. Selv om fiskebruket er av svært dårlig forfatning, er deler av det i bruk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

Under 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 nederst til venstre i bildet vil bli revet, slik at ny bygningsmasse med boliger og næring kan etableres. Dette bygget inngår også i den tradisjonelle kystkulturbebyggelsen som inngår i det som kulturminneplanen omhandler.

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, pkt 5, side 12-14.

Beskrivelse av planforslaget:
Som forslag til plankart viser, foreslås allmenningen regulert til torg. Ny bebyggelse mellom Fryseriveien og sjø foreslås regulert 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 gang trase. 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.



Se vedlagt planbeskrivelse, pkt 7 side 33-41, for en nærmere gjennomgang av de ulike formålene innenfor planområdet og hvilke føringer som ligger inne i disse

Vurdering av konsekvenser

- **Historikk**

  Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Planutvalget som sak 022/18 den 10.4.2018.
  Planprogram ble vedtatt av Kommunestyret som sak 094/19 den 22.10.2019.
  Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 049/21 den 15.6.2021

og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn

- **Faglige og generelle forhold**

Bebyggelse

Planforslaget innebærer at det kan etableres leiligheter over det gamle fiskemottaket. Det åpnes også for å kunne etableres boenheter på areal reguler 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. Det er utbyggingen av dette arealet som er grunnen til dette planforslaget. Bestående bygninger innenfor planlegges revet og er også regulert som dette, «bebyggelse som forutsettes fjernet. Dette gjelder det gamle fiskebruket og dagligvarebutikken, disse skal rives. Det gamle posthuset skal flyttes opp til BKB3 og vil inngå i den bygningsstrukturen som finnes der.

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

Grad av utnytting settes her til 90 % (% BYA). Dette innebærer at store deler av området vil bli bebygd. Bygningsmassen, som inneholder boliger skal etableres i ulike volum og byggehøyder. Byggehøyde er detaljert angitt i bestemmelsene. Mønehøyde vil variere fra kote 15,5 til kote 19,5, og dermed vil en liten del av den nye bebyggelsen rage over Væreiergården, som har mønehøyde på kote 18,2 meter.

Dekke for første etg. som skal inneholde forretning, 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 havnepromenaden/kai SK er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Den nye bygningsmassen som planlegges har tatt hensyn til den Væreiergården på en slik måte at denne fremdeles vil framstå som det viktige bygget der. Posthuset flyttes opp til området ved Væreiergården for å legge til rette for denne utviklingen, noe som gjør at dette bygget vil inngå som en del av den eksisterende bygningsstrukturen som er der, og vil kunne fortelle sin historie, selv om det er flyttet noen meter.

Kai/allmenningen

Allmenningen reguleres som offentlig trafikkareal (torg). Det åpnes for biltrafikk på allmenningen, men det skal skje på premissene til myke trafikanter. Adkomst til arealet nord fra allmenningen (Cafe 8373) er tillatt. I tillegg åpnes det for parkeringsplasser.

Allmenningskaia reguleres til offentlig kai og kaivandringen rundt bebyggelsen i BKB1 til offentlig gangareal, slik at allmennheten kan ferdes fritt i området.

Kommunen har i dag et lite bygg på allmenningen med offentlige toaletter og vannuttak. Det åpnes for at bygget kan fjernes for å gi plass til en utvidelse for butikklokalet. Hvis dette skal gjennomføres må tilbud til toalett og vann etableres et annet sted rundt allmenningen, f.e. som del av butikkbygningen med egen inngang fra kaia. Dette må sikres i en utbyggingsavtale, som vil bli behandlet som egen sak.

Friområde/lekeplass

Dagens friområde, nordøst fra allmenningen, 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.

Adkomst/trafikk

Planområdet har hovedatkomst via Øyaveien (Fv 7604). 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 adkomstvei til næringsarealer øst for planområde. Krysset og avkjørselen til Allmenningen skal strammes opp ved gjennomføring av planen. Det vil bli en moderat økning av trafikk på fylkesveien som følge av de nye boligene. Årsdøgntrafikken (ÅDT) vil øke med 88 kjøretøy. Dette er en økning som fylkesvegen er dimensjonert for. Posthuset flyttes bl.a. for å legge til rette for justering av Fryseriveien, slik at denne blir mer trafikksikker.

Parkering

Parkeringskravene følger i stor grad kravene i kommuneplanens arealdel. 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. På allmenningen tillates det etablert parkeringsplasser i tilknytning til eksisterende næringsvirksomheter. Øvrige bygeområder skal løse parkering på egen tomt.

Fylling

Planforslaget åpner for en liten utfylling sør i planområdet for tilrettelegging av parkeringsplass f_SPA. Parkeringsplassen er på ca. 600 kvm, hvorav omtrent halvparten i dag er sjøareal.

Vann, avløp og overvann

Det skal etableres en ny pumpestasjon i området. Denne er foreslått lokalisert nord i planområdet ved arealet regulert til lekeplass (BLK). Ny bebyggelse skal koples til offentlig vann- og avløpsnett. Det skal utarbeides VA-plan som viser løsninger for spillvann, vannforsyning og overvannshåndtering. Løsninger skal være i tråd med gjeldende VVA-norm for Vestvågøy kommune.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredning for Allmenningen Ballstad ligger i sin helhet som pkt 6 i planbeskrivelsen. Utredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) er et gunstig alternativ, og vektlegger det med at dette alternativet har flere positive virkninger enn 0-alternativet. De negative virkningene som fremgår av utredningen må vurderes i sammenheng med planforslagets potensiale for å utvikle området. Konsekvensutredningen anser alternativ 1 (planforslaget) som det beste alternativet.

Rekkefølgebestemmelser

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer følgende:

Felles uteoppholdsareal, innenfor BKB1 og lekeplassen på BLK skal etableres og ferdigstilles før det gis brukstillatelse.

Felles parkeringsplass f_SPA med tilstøtende gangareal SGG og kai SK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1. Før det gis brukstillatelse innenfor BKB1 skal kommunal pumpestasjon være tatt i bruk. VA-plan skal følge med ved innsending av byggesak. Vestvågøy kommune v/Vei, vann og miljø skal godkjenne denne før innsending.

Innregulert støttemur skal etableres før det gis brukstillatelse innenfor BKB1. Topp støttemur skal ikke etableres lavere enn kote 4,3. Støttemuren skal hindre bølger å nå fram til bygninger innenfor denne. Dekke som støttemuren etableres på skal være tett slik at denne motstår vanninntrenging.

- **Økonomiske konsekvenser**

  Flere formål i planen er satt av til offentlig eierform. Dette gjelder veg, annen veggrunn, torg, kai og arealet for pumpestasjon (VA-anlegg). Drift og vedlikehold av disse områdene vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Det skilles mellom etablering av, og opparbeiding av disse områder. Opparbeidelse av nødvendig offentlig infrastruktur skal, så langt kravene er rimelig, tas av utbyggeren. Dette vil inngå i en utbyggingsavtale som vil bli behandlet som egen sak.

- **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. Utover det er det ikke kjent prioriterte naturtyper eller prioriterte artsforekomster i området. 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, da planområdet i dag i stor grad er bebygd, ligger i en fiskeri-/industrihavn med registrerte forurensede masser, og fordi tiltaket har et lite omfang og ingen konsekvenser for den registrerte ærfuglbestanden.

  Man vurderer at planforslaget vil ha ingen konsekvens for økosystemer i havna.

  Friluftsliv:

  En viktig del av friluftslivet på Ballstad er å kunne gå langs sjøen og oppleve «livet på kaia». Planforslaget legger opp til at denne kaifronten skal være allment tilgjengelig. Arealene som vender ut mot kaifronten skal være næringsarealer der fiskerirelatert næring skal prioriteres. 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.

  Landskapsbilde:

Ny bebyggelse vil normalt sett være negativt i forhold til landskapsbildet. Dette da det tilføres noe nytt. Historisk sett har Væreiergården hatt en framtredende 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.

Dagens situasjon sett fra sør (innseilingen)

Fremtidig situasjon sett fra sør (innseilingen)

Dagens situasjon sett fra vest

Fremtidig situasjon sett fra vest

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 framtredende 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.

Som det framkommer av bildene over vil fremdeles Væreiergården ha en framtredende 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. Samlet påvirkning er da noe forringet.

<u>Kulturminner/-miljø:</u>

Tiltaket vil ha liten til middels negative konsekvenser for nyere tids kulturminner i området, og lite negative konsekvenser for kulturmiljøet i Ballstad havn. Se vedlagt rapport KU-kulturminner og planbeskrivelsens pkt 6.8 på side 25.

17.03.21 ble konsulenten 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 fylkeskommunen ikke ville ha motforestillinger til flytting av posthuset opp til Væreiergården, samt etablering av leiligheter over butikken.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Storflo vil være en risiko ved dette prosjektet. Det er utarbeidet analyser for forventet havnivåstigning og bølgepåvirkning (se vedlagte notater). Forslag til bestemmelser ang byggehøyde er tatt med i planen. Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået i planområdet som akseptabelt, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak slik det framgår av konsekvensutredningen i planbeskrivelsen (pkt. 6.10, side 30-31) og vedlagt ROS-analyse.

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

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

- **Folkehelse**

  Allmenningen brukes mye av innbyggere og besøkende på stedet og man anser ikke at planforslaget med foreslått utbygging vil ha en konsekvens for allmennhetens bruk av området eller folkehelse.

  Arealet rundt allmenningen inngår i gul støysone. Noen fremtidige boliger over butikken og lekeplassen ligger delvis i hensynssone støy. Bestemmelsene sikrer at lekeplassen skjermes og at det vil bli gjort tiltak som innebærer at krav til innvendig støy overholdes. Konsekvensene vurderes som ubetydelig.

- **Forebygging av kriminalitet**

  Planlagt utbygging med boliger i området kan medføre til økt trygghetsfølelse i et område som per i dag er noe nedslitt og gjemt.

- **Andre fagområders vurdering**

  VA: Ny bebyggelse skal kobles på offentlig VA-anlegg. Det må etableres ny pumpestasjon for avløp i området.

  Havn: Tilgjengelighet av allmenningskai må ivaretas. Kommunal bygg med vannuttak og toalett kan fjernes forutsatt at det etableres tilsvarende tilbud i nærheten av allmenningskaia.

  Vei: Fryseriveien skal være felles vei for de eiendommer som bruker veien.

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

  Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Planutvalget som sak 022/18 den 10.4.2018.
  Planprogram ble vedtatt av Kommunestyret som sak 094/19 den 22.10.2019.

  Planforslaget er i stor grad i samsvar med kommuneplanenes arealdel.
  Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 049/21 den 15.6.2021.

- **Barn og unges interesser**

  Ballstad er en trygg og god plass å vokse opp. Øya og nærområdene er kompakte og oversiktlige, også for barn og unge. Etablering av lekeplass som skal støyskjermes på dagens friområde sentralt på 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.
  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.

  Avstand til skole og barnehage er overkommelig, noe som vi anser som en stor verdi for de som skal bo i området.

  Utbyggingen medfører ingen nedbygging av utearealer for barn og unge.

  Planforslaget og gjennomføring av den planlagte utbyggingen gir en forbedret påvirkning i forhold til lek for barn og unge.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for detaljregulering av Allmenningen Ballstad legger til rette for positiv utvikling av dette sentrale området på Ballstadøy, bidrar til økt bosetting og sikrer driftsgrunnlaget for butikken og allmennhetens tilgang til kaiarealene.

Mottatte merknader fra høring og offentlig ettersyn er i stor grad blitt tatt til følge. Det totale utbyggingspotensiale ble redusert ved å ta ut mulighet for boligbygging over dagligvarebutikken. Det tas hensyn til det gamle bygningsmiljøet rundt Væreiergården. Sikkerhet mot fremtidig havnivåstigning og bølgepåvirkning ivaretas med etablering av støttemur sør i planområdet.

Kommunedirektørens innstilling:
1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 17.2.2022.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette sentrale området på Ballstadøy, bidrar til økt bosetting og sikrer driftsgrunnlaget for butikken og allmennhetens tilgang til kaiarealene.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 22.03.2022
1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 17.2.2022.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette sentrale området på Ballstadøy, bidrar til økt bosetting og sikrer driftsgrunnlaget for butikken og allmennhetens tilgang til kaiarealene.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

22.03.2022 Forvaltningsutvalg
Votering:
Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

FO-018/22 Vedtak:
1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 17.2.2022.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette sentrale området på Ballstadøy, bidrar til økt bosetting og sikrer driftsgrunnlaget for butikken og allmennhetens tilgang til kaiarealene.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

29.03.2022 Kommunestyret
Votering:
Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-021/22 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 17.2.2022.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Allmenningen Ballstad, planID 201811.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for positiv utvikling av dette sentrale området på Ballstadøy, bidrar til økt bosetting og sikrer driftsgrunnlaget for butikken og allmennhetens tilgang til kaiarealene.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 24.02.2022