

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	03.05.2022	027/22

Arkivsak ID 22/482

Saksbehandler

Martin Reigstad

Planinitiativ - Borgosveien, Ballstad

Sammendrag

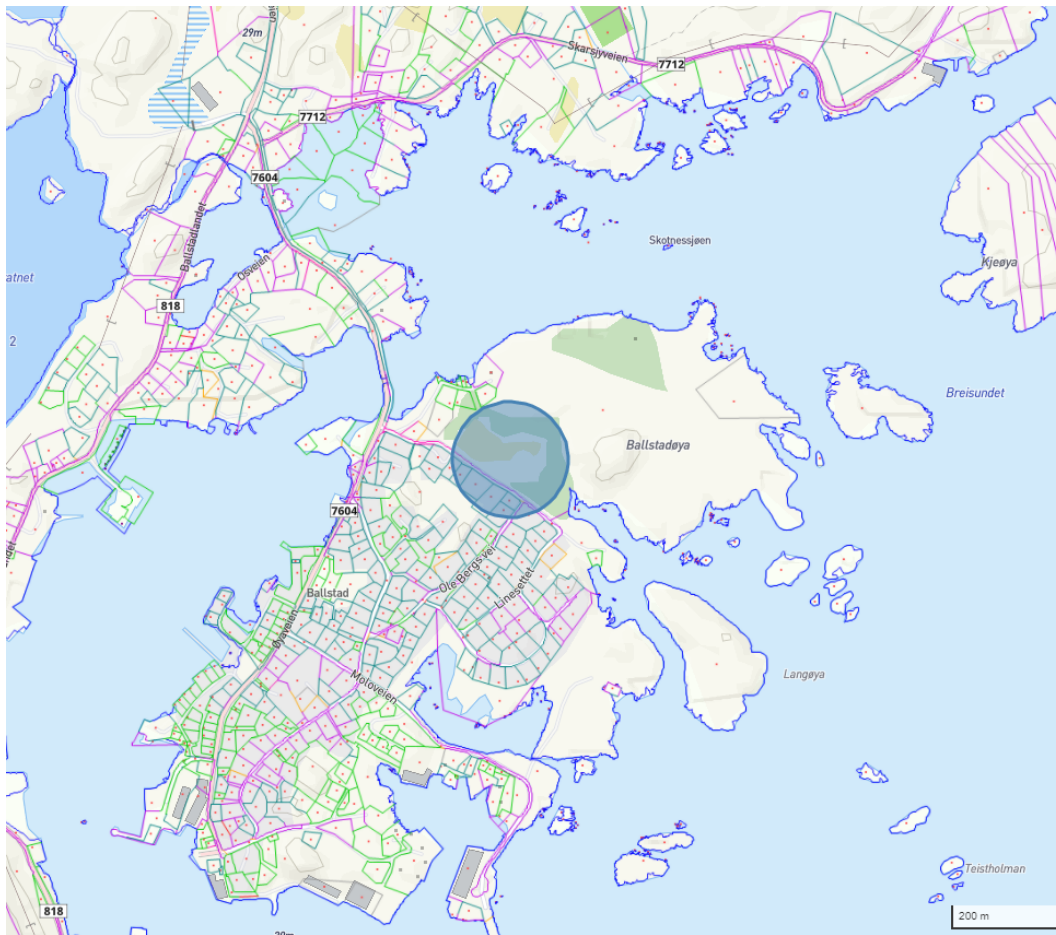
Planinitiativet omhandler et område nord for Borgosveien på Ballstadøy og omfatter et areal på ca. 31 daa. Det planlegges å bygge rundt 26 eneboliger. Utbygging vil komme i konflikt med friluftsområdet nord på Ballstadøy, men vil samtidig medføre flere innbyggere til bygda. Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Saksdokumenter

03.03.2022	Planinitiativ for detaljregulering av nytt boligfelt ved Borgosveien på Ballstad	1577066
03.03.2022	MULIGHETSSTUDIE_BOLIGFELT_BORGOSVEIEN_BALLSTAD_R EDUSERT FILSTØRRELSE	1577067
03.03.2022	220228_Planinitiativ_Detaljregulering_Boligfelt_Borgå på Ballstad	1577068

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 03.03.2022 planinitiativ for et nytt boligområde ved Borgosveien på Ballstadøy. Planinitiativet gjelder for deler av gnr 10 bnr 36 og deler av gnr 10 bnr 8. Planområdet er på ca. 31 daa. Planinitiativet er fremmet av plankonsulent Våg Lofoten AS på vegne av forslagsstiller Hattvika AS. Hensikten med planen er å bygge rundt 26 eneboliger med tilhørende utearealer, lekeplasser, friområder, veiareal og adkomstveier.



Oversiktskart. Planens plassering merket med blå sirkel.



Søkers forslag til planavgrensning.

Søkers redegjørelse av planforslaget:

Eiendommene med gnr/bnr 10/36 og 10/8 ligger nord for etablert boligfelt på Ballstadøya. Området fremstår i dag som relativ uberørt og danner adkomst til store friområder og kyststien nord på Ballstadøya. Friområdet nord for planområdet er et populært turområde for lokalbefolkningen og brukes hyppig av lokale barnehager. Foreslått planavgrensning følger arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse i Vestvågøy kommunes gjeldende kommuneplan. Fra området er det kort gangavstand til Ballstad skole, og langs Øyaveien er det tilrettelagt gang og sykkelvei som trygg skolevei. Fra området er det videre bare kort avstand til sentrum på Ballstadøya med butikk, kafe og flere arbeidsplasser.

I samråd med Vestvågøy kommunes planavdeling og tiltakshaver er det gjort en vurdering av to ulike alternativer, hvorav ett er valgt som grunnlag til videre planarbeid. Forslaget sikrer god tilgjengelighet av friområdene nord-øst for planområdet for lokale barnehager og lokalbefolkningen. Videre skjer adkomst til eiendommene utelukkende fra intern ringvei. Løsningen baserer seg på etablering av en intern ringvei og blindvei. Disse danner adkomst til eiendommene i nord, nord-øst og langs Borgosveien. Fra hovedadkomst ved Nye Kakhaugen Barnehage etableres det et grøntdrag som knytter sammen eksisterende boligfelt i sør-vest med det store friområde nord-øst. Ved å etablere et grøntdrag som går på tvers av boligfeltet forblir friområdet lett tilgjengelig for lokalbefolkningen og lokale barnehagene, som bruker området hyppig. Grøntdraget muliggjør det videre å ivareta markante terrengformasjoner i området, noe som kan redusere terrenginngrep og virke identitetsskapende. I skisseutkastet er det vist bebyggelse med 26 eneboliger. Forslaget er tilrettelagt for etablere gang og sykkelvei langs Borgosveien om nødvendig.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til igangsetting av reguleringsarbeid for å etablere et nytt

boligfelt langs Borgosveien på Ballstadøy.

2. Vestvågøy kommune er negative til igangsetting av reguleringsarbeid for å etablere et nytt boligfelt langs Borgosveien på Ballstadøy.

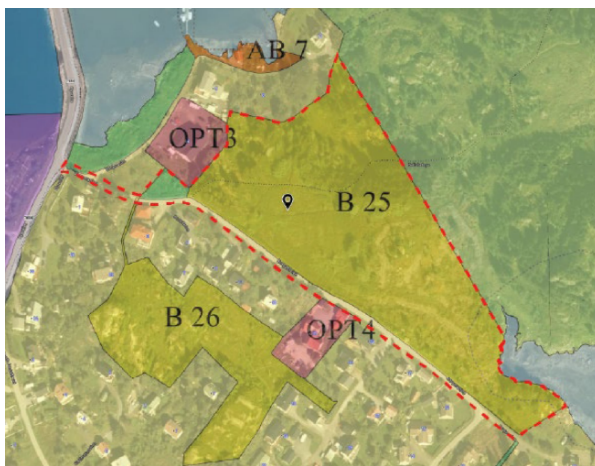
Vurdering av konsekvenser

· **Historikk**

Området er i gjeldende kommuneplan, planID 1860 201810, lagt ut til fremtidig boligbebyggelse, felt B 25. Det er krav til regulering for området. Planinitiativet er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA). Området var også lagt ut til bolig i kommunedelplan for Ballstad, vedtatt i 2016.

· **Faglige og generelle forhold**

Planområdet: Kommunedirektøren vurderer at søkers forslag til planområdets avgrensning er tilfredsstillende. Planområdet vil ta for seg området som er lagt ut til fremtidig boligformål i KPA samt store deler av Borgosveien.



Planavgrensning over kommuneplanens arealdel.

Adkomst og vei: Planområdet har adkomst fra kommunalvei Borgosveien. Borgosveien har flere fartsdempende tiltak, men ingen fortau/gangvei. Borgosveien har ingen registrert ÅDT. Veien er adkomst for mange boenheter på Ballstadøy, samt to barnehager. Det er sannsynlig at de som bor langs Linesettet, Ole Bergs vei og Garnelenka bruker Borgosveien når de skal kjøre av Ballstadøy, til Ballstad skole, Ballstadlandet eller Leknes/Gravdal. Det er ca. 50 boliger i dette området. Om man legger til grunn et gjennomsnitt på 3,5 turer per bolig, vil ÅDT være på ca. 175. Planinitiativet legger opp til etablering av ca. 26 eneboliger, noe som vil øke trafikkmengden på Borgosveien med ca. 30-50%. Det er for det valgte alternativet lagt opp til en avkjøring fra Borgosveien til planområdet. Trafikk/vei er valgt som et viktig tema i som skal vurderes videre i reguleringsplanen.

Strøm: Eventuell trafo må redegjøres for i planforslaget. Det oppfordres til å ta kontakt med Lofotkraft tidlig i prosessen for å avklare dette nærmere.

Boligbehov: Planen legger opp til etablering av eneboliger. Dette er i tråd med kommunens ønsker om å bygge i nærheten av bygdesentra i kommunen. Ballstadøy er et populært boligområde som vil ha behov for flere boliger i fremtiden. Boligene vil kunne medføre økt aktivitet og kundegrnlag for de tilbudene som finnes i nærområdet.

Utbyggingsavtale: Kommunen vurderer at det er aktuelt med utbyggingsavtale for

infrastruktur. Dette skal redegjøres for i planforslaget.

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

Medvirkning: Det er ikke skrevet noe spesifikt om utvidet medvirkningsopplegg for reguleringsplanprosessen. Det bør etterstrebtes å invitere til et medvirkningsmøte med innbyggere på Ballstad så tidlig som mulig i prosessen.

- **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen. Noen kostnader tilknyttet utbyggingsavtale kan forekomme. Dette må i så fall redegjøres for i utbyggingsavtalen.

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

Ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold: Det er registrert ærfugl i området. Ærfugl registreringen er av eldre dato og omfatter et større område i ytre Buksnesfjord. Ærfugl vil trolig ikke bli påvirket av planforslaget.

Landbruk: Innenfor planområdet er det registrert 7,4 daa fulldyrka jord. Kommunedirektøren vurderer at det må foreligge krav om flytting av matjord ved utbygging.

Friluftsliv: Deler av planområdet er i Naturbasen til Miljødirektoratet registrert som et viktig friluftsområde. Området er en del av det største friluftsområdet på Ballstad. Planforslaget legger opp til en kobling fra Borgosveien til friluftsområdet gjennom boligfeltet. Det er sannsynlig at barnehagene i området bruker området aktivt. Stier i området synes godt på flyfoto. Friluftsliv er nevnt som et viktig tema i reguleringsplanen i innsendt planinitiativ. Friluftsliv skal redegjøres for i reguleringsplanen.



Flyfoto av området.

Kulturminner: Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, men det er flere registreringer langs sjøen nord på Ballstadøy. Nordland fylkeskommune er kulturminnemyndighet og vil trolig komme med sine innspill til om området skal sjekkes for ukjente kulturminner.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
Reguleringsplanen skal belyse hvordan universell utforming blir ivaretatt. Det bør legges opp til universell tilgjengelighet til eneboligene og universell utforming av leke-/uteoppholdsarealene.
- **Folkehelse**
Reguleringsplanen skal belyse hvordan folkehelse blir påvirket. Dette bør knyttes opp mot friluftsområdet. Kommunedirektøren vurderer at det bør reguleres inn gangveg/snarvei til planområdet i sør-øst og nord-vest til Borgosveien for å gjøre det mer attraktivt å gå til/fra boligfeltet til andre deler av Ballstadøy.
- **Forebygging av kriminalitet**
Reguleringsplanen skal belyse hvordan forebygging av kriminalitet blir ivaretatt, herunder belysning av området.

Andre fagområders vurdering

VA: God kapasitet på drikkevann. Hovedvannledning går i Borgosveien, utbygger må etablere kum her for påkobling til sitt område. Røret er av gammel type PE-rør som har vist seg ofte å være i dårlig stand, det kan derfor være at utbygger i forbindelse med avdekking av rør skader dette å må bytte større deler enn planlagt. Røret ligger også i dårlige masser slik at utbygger må bytte til korrekte masser når tilkobling gjøres.

Det er ingen brannvannsuttak i området, utbygger må derfor påregne etablering av dette.

Angående avløp ser vi for oss at det er 3 mulige løsninger:

1. Avløp for området samles i en pumpestasjon og pumpes via Borgosen i havet til kum utenfor rensesanlegg. Det vil her være viktig at den delen av ledningen som blir liggende i sjø sikres skikkelig. Borgosen er vannstanden lav så den må kanskje graves ned selv i havet.
2. Avløp fra området samles i en pumpestasjon og pumpes til selvfallsanlegg i Linesettet. Her må utbygger få gjort beregninger på at selvfallsnettets vårt tåler den kapasiteten de trenger.
3. Det etableres egen avløpsløsning fra området som slippes til sjø.

For de 2 alternativene til kommunalt nett skal det selvfølgelig ikke føres overvann/drenering etc til avløpsnettets.

Oss kjent er det trolig en del av boligene som ligger på andre siden av Borgosveien (utenfor planområdet) som har sitt avløp til nedenfor Borgosveien hvor boligområdet tenkes. Disse må tas inn i det nye avløpsanlegget. Om det nye avløpsanlegget skal til kommunalt nett må det påberegnes filming eller inspeksjon av eksisterende avløp for å bekrefte at drenering/overvann fra eksisterende boliger ikke er tilkoblet dette. Det må kanskje også vurderes om det må gjøres miljøprøver av grunnen?

Om det tenkes kommunal overtakelse av eventuell pumpestasjon, ledningsnett inne i boligområde og avløpspumpeledning bør det nok tenkes utbyggingsavtale.

Vei:

Brann: *Da Ballstad er et tettsted i utvikling er det nødvendig at slokkevannsdekningen følger denne utviklingen. Derfor må utbygger ta med i planen at slokkevann i form av hydrant eller kum må besørges.*

Miljø: På bakgrunn av registrert data og informasjon om arter og naturtyper så har ikke miljø noen bemerkninger.

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

Området var lagt ut til boligbebyggelse i kommunedelplan for Ballstad, planID 1860 201203. Området er videreført i kommuneplanens arealdel, planID 1860 201810. Planinitiativet støtter opp om kommunens mål og strategier i samfunnsdelen om by-tettsted- og bygdeutvikling.

- **Barn og unges interesser**

Utbygging av området vil både kunne ha positive og negative konsekvenser for barn og unges interesser. De positive vil være at det blir bygd ut flere eneboliger i tilknytning til eksisterende boligfelt på Ballstad, noe som kan føre til mer aktivitet og flere barn/unge i området. Skoler og barnehager kan få flere elever som følge av utbyggingen. Samtidig vil utbygging finne sted i nærheten av et friluftsområde, hvor det er sannsynlig at barn og unge vil ha et naturlig leke- og aktivitetsareal. Utbyggingen vil innskrenke området som i dag kan brukes som friluftsområde. Det er i dag to private barnehager i nærheten av planområdet, og det er trolig at disse bruker området nord for Borgosveien som friluftsområde. Planen legger opp til at det skal være et gjennomgående leke- og uteoppholdsareal fra Borgosveien til friluftsområdet, og ved riktig utforming kan dette bidra til å minimere de negative konsekvensene ved utbygging. Planen legger også opp til bedre sikring for gående/syklende langs Borgosveien, noe som vil være positivt for barn og unges interesser. Kommunedirektøren anbefaler videre at det i plankartet reguleres inn flere adkomster for gående/syklende til planområdet, slik at man ikke må bruke hovedadkomsten for biler for å komme seg inn i området. De kan utformes som gang- og sykkelforbindelser eller som grøntdrag for sti/snarveier. Barn og unge tar ofte kjappeste vei til/fra et område, og det er sannsynlig at det vil oppstå snarveier både sør og nord i planområdet til Borgosveien uansett.



Mulige snarveier merket med rød strek.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Forvaltningsutvalget stiller seg positiv til planinitiativ for Borgosveien, Ballstad for å kunne utvikle et nytt boligområde på Ballstadøy.

Kommunedirektørens innstilling:

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

1. Reguleringsplanen skal sikre enkel og oversiktlig adkomst fra Borgosveien og ut i friluftsområdet nord for planområdet.
2. Det skal være dialog mellom utbygger og kommunens fagområdet innenfor vei, brann og vann & avløp for å avklare forhold vedrørende teknisk infrastruktur.
3. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 55%.
4. Det skal etterstrebes å følge Vestvågøy kommunes veileder for avkjørsler.
5. Det skal reguleres inn en felles lekeplass med trygg adkomst for hele boligfeltet. Det skal settes krav om at lekeplass er ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis. Det skal utarbeides sol/skyggediagrammer som viser solforhold på lekeplass og uteoppholdsareal. Leke- og uteoppholdsarealer skal følge kommuneplanens bestemmelser så langt det lar seg gjøre. Kvalitet i leke- og uteoppholdsareal er viktigere enn kvantitet, men det skal settes av tilstrekkelig areal.
6. Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.
7. Det skal reguleres inn gang- og sykkelvei langs Borgosveien. Gang- og sykkelveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til boligene.

8. Det bør inngås utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak. Evt. kommunal forkjøpsrett for inntil 10% av boligene bør også være tema i en utbyggingsavtale.
9. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen. Dette gjelder spesielt plantema som vei/trafikk, barn og unges interesser og friluftsliv.
10. Det skal gjennomføres tiltak for å involvere innbyggerne på Ballstad tidlig i planprosessen.

03.05.2022 Forvaltningsutvalg

Eva-Karin Busch AP fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Det reguleres snarveier inn/ut og inne i området.

Votering over tilleggsforslag fra Eva-Karin Busch:

Tilleggsforslaget enst vedtatt.

Votering over kommunedirektørens innstilling ved vedtatt tilleggsforslag:

Kommunedirektørens innstilling, med vedtatt tilleggsforslag, enst vedtatt.

FO-027/22 Vedtak:

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

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

Leknes, 07.04.2022