

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	07.10.2025	054/25
Kommunestyret	21.10.2025	114/25

Arkivsak ID 22/482

Saksbehandler

Nikolay Hjertaas

2. gangsbehandling - Detaljregulering for Borgosen boligområde - planid 202204

Sammendrag

Saken gjelder egengodkjenning av et privat forslag til detaljreguleringsplan for boligbebyggelse langs nordsiden av Borgosveien, nord på Ballstadøya. Planforslaget legger opp til at det kan etableres inntil 35 nye boenheter innenfor planområdet, samt at det gjennomføres en utvidelse av Borgosveien, hvor det nye boligområdet vil ha sin adkomst. Det skal også etableres fortau langs nordsiden av Borgosveien. Planforslaget legger videre til rette for interne adkomstveier i boligområdet, lekeplass, friområde, noe naustbebyggelse langs sjøen, samt teknisk infrastruktur for boligbebyggelsen. Planområdet ligger attraktivt til med tanke på korte avstander til skole, barnehage, butikk, friluftsområde og øvrig etablert bomiljø på Ballstad. I planforslaget er det lagt fokus på å etablere tilgjengelige grønne arealer, som også vil skape forbindelse mellom det eksisterende boligområdet i sør og friluftsområdet i nord.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Teknisk utvalg den 07.10.2024, hvor det ble vedtatt å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn. I høringsperioden kom det inn 10 innspill, inkluderer en innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland. Innsigelsen gikk ut på ivaretagelse av hensynene til matjord som skal flyttes og gjenbrukes som en følge av at området bygges ut. Innsigelsen ble trukket etter at det ble gjort endringer av planbestemmelsene. Det har også blitt gjort noen mindre endringer av bestemmelsene for å imøtekomme innspillene. Øvrige endringer som er gjort omfatter rekkefølgebestemmelsene, hvor kommunedirektøren mener disse er en nødvendighet for å sikre at reguleringsplanen gjennomføres hensiktsmessig og forsvarlig måte. Planforslaget er nå klart for 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyret.

Måloppnåelse

Saken er i tråd med mål i kommuneplanens samfunnsdel:

Vestvågøy kommune har livskraftige og attraktive bysentrum, tettsteder og bygdesamfunn.

Saken vil også være i tråd med tilhørende arealstrategi:

Tilrettelegger for boligfortetting i områder som har sykkel- og gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og andre tjenestetilbud eller tilknytning til et godt kollektivtilbud.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med tilhørende plankart datert 14.05.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 12.08.2025.
2. Kommunestyret i Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljreguleringsplan for Borgosen boligområde, planID 1860 202204.
3. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt gjennomarbeidet og vil tilrettelegge for ytterligere bosetting på Ballstadøya, i nærhet til skole, barnehage, butikk og friluftsområde.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksdokumenter

12.08.2025	Plankart Borgosen boligfelt	1792675
	Planbeskrivelse Borgosen boligområde	
30.09.2025	Bestemmelser Borgosen boligområde	1792500
30.09.2025	Merknadsbehandling	1792514
11.08.2025	Uttalelse Fiskeridirektoratet	1792512
11.08.2025	Innspill Ragnhild Angelsen	1792506
11.08.2025	Uttalelse Nord Fiskarlag	1792520
11.08.2025	Uttalelse Sametinget	1792507
11.08.2025	Uttalelse UiT	1792511
11.08.2025	Innspill Kjell Werner Wilhelmsen	1792513
11.08.2025	Uttalelse NVE	1792505
11.08.2025	Uttalelse Statens vegvesen	1792508
11.08.2025	Uttalelse Nordland fylkeskommune	1792504
11.08.2025	Innsigelse Statsforvalteren i Nordland	1792521
30.09.2025	Presisering av endringer av reguleringsbestemmelser - Borgosen	1792502
11.08.2025	Tilbakemelding på forslag til løsning av innsigelse - Statsforvalteren	1792510
30.09.2025	Notat vann, avløp og overvann - Borgosen boligområde	1792607
30.09.2025	H001 - VA-plan - Borgosen boligområde	1792605
30.09.2025	H002 - VA-plan - Borgosen boligområde	1792608
30.09.2025	Overvannsplan - Borgosen boligområde	1792606
30.09.2025	Borgosen Boligområde Illustrasjonsplan	1792523
11.08.2025	Solstudier	1792524

Saksutredning

Vestvågøy kommune mottok privat forslag til detaljreguleringsplan for Borgosen boligområde, nord på Ballstadøya, i november 2024. Revidert planforslag ble mottatt 18.09.2024. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet 07.10.2024.

Planforslaget har planID 1860 202204, og omfatter et areal på ca. 34,4 dekar. Planforslaget er utarbeidet av VÅG Lofoten AS på vegne av Hattvika AS. De sørøstlige delene av planforslaget som ligger innenfor gnr 10 bnr 8, skal reguleres til boligbebyggelse for grunneier John Emil Jakobsen.



Figur 1 Oversiktskart; Planområdet er vist i rødt

Hensikten med reguleringen

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

Beskrivelse av området

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

området.

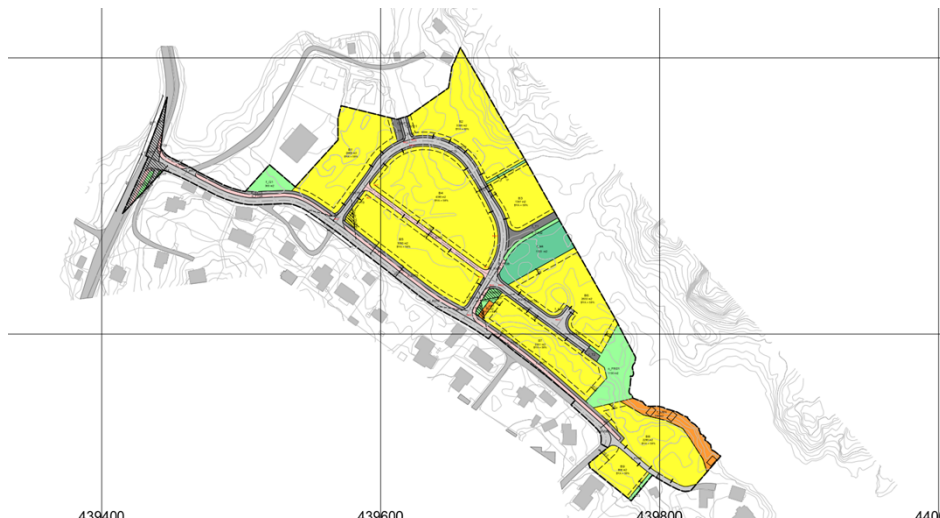
I nordøst grenser planområdet til et største friluftsområde, verdisatt som et «viktig friluftsområde». På eiendom gnr 10 bnr 1, like sør for planområdet og med avkjørsel fra Ole Bergs vei, ble det i 2007 vedtatt en reguleringsplan for 9 boligtomter. Dette boligfeltet er i dag ikke utbygd, men det vil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

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

Beskrivelse av planforslaget

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

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse kap. 6, side 22-32.



Figur 2 Planforslaget



Figur 3 Illustrasjonsplan



Figur 4 Visualisering av boligområdet

Planstatus

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

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

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

Planprosess og førstegangsbehandling

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

fattet følgende vedtak:

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

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

Oppstartsmøtet ble holdt 08.06.2022, og varslet om oppstart av planarbeidet og utbyggingsavtale ble varslet i lokalavis og på kommunens nettside 08.10.2022. Berørte eiendommer og overordnede myndigheter ble varslet den 06.10.2022. Frist for å sende innspill var satt til 07.11.2022. Til varsel om oppstart ble det mottatt 11 innspill fra naboer og myndigheter. Se kapittel 10 i planbeskrivelsen for innspill og forslagstillers/konsulents kommentarer. Den 13.10.2022 avholdt konsulent og forslagsstiller et åpent informasjonsmøte om planarbeidet. Møtet ble avholdt på Ballstadøya.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Teknisk utvalg som sak TKU-082/24 den 07.10.2024, hvor det ble fattet følgende vedtak:

TKU-082/24 Vedtak:

1. *Det vises til forslag til detaljregulering Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med tilhørende plankart datert 14.05.2024, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 18.09.2024*
2. *Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Borgosen boligområde, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende føring:*
 - a. *Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert, og tilfredsstillende stabilitet i*

- nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.*
3. *Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet, og vil tilrettelegge for et nytt boligområde på Ballstadøya, i tråd med gjeldende kommuneplan. 4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.*

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn 11.10.2024, med frist for å gi innspill 25.11.2024. I denne perioden mottok kommunen totalt 10 innspill, inkludert en innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland. Statsforvalteren trakk innsigelsen 25.06.2025 etter å ha mottatt reviderte planbestemmelser. Alle innspillene som ble mottatt under høring og offentlig ettersyn er kort sammenfattet og kommentert av kommunedirektøren i vedlagt dokument «Merknadsbehandling».

Endringer etter 1. gangsbehandling

Under følger sammenfatninger av endringene som gjort ved planforslag i etterkant av 1. gangsbehandling og høringsrunde. Det har ikke blitt gjort endringer i selve plankartet.

For å løse innsigelsen fra Statsforvalteren, vedrørende hensyn til matjord som skal flyttes, ble det gjort følgende endringer av bestemmelsene: I bestemmelse 3.14 ordlyd endret slik at matjord og myrmasser skal *flyttes*, ikke *deponeres*. Bestemmelse 6.1 bokstav b er endret slik at rekkefølgebestemmelsen om plan for flytting av matjord, gjelder samtlige av de delområdene som omfatter de fulldyrka arealene. Det ble tatt ut formulering som legger opp til at matjorden skal *lagres*, og samtidig vist til at matjordplanen skal utformes etter kravene i jordvernplanen til kommunen. Det ble lagt til en ny rekkefølgebestemmelse 6.2 bokstav b, som sier at plassering ved flytting av matjord skal være avklart, dokumentert og godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor de berørte områdene. Rekkefølgebestemmelse 6.4 bokstav a, vedrørende bekreftelse på at matjordplanene er fulgt før ferdigattest, ble oppdatert for å gjenspeile de aktuelle områdene som berører fulldyrka jord.

Bestemmelse 6.2 bokstav a ble endret til å spesifisere at detaljert VAO-plan inkluderer flomveier, samtidig som felt B1 ble inkludert i bestemmelsen.

Tidligere bestemmelse 6.2 bokstav c er tatt ut: «*Utforming av avkjørsel til det enkelte området/ til den enkelte tomt, godkjent av Vestvågøy kommune.*» Bestemmelsen vil etter kommunedirektørens vurdering ikke være nødvendig eller hensiktsmessig når avkjørslene er regulert i planen.

Det ble lagt til ny bestemmelse 6.2 bokstav c (krav før igangsettingstillatelse):

«*For bebyggelse innenfor B1-B7 skal det dokumenteres at eiendommer som har utslipp til gnr 10 bnr 36 har blitt påkoblet det kommunaltekniske anlegget eller har annen godkjent utslippsløsning.*»

Bestemmelsen skal sikre at det ikke bygges nye boliger på arealer hvor det potensielt kan være utslipp fra avløpsanlegg, jf. pbl §28-1.

Det ble lagt til bestemmelse 6.2 bokstav d (krav før igangsettingstillatelse):

«*For bebyggelse innenfor B1 tom. B7 skal nødvendig flomvei mellom den enkelte bolig og resipient være dimensjonert og opparbeidet.*» Etter kommunedirektørens vurdering vil bestemmelsen være vesentlig for å sikre at nødvendig flomveier blir etablert helt frem til resipient. Dersom dette ikke sikres kan det oppstå situasjoner hvor bare deler av flomveiene blir opparbeidet, noe som igjen utilsiktet kan påføre skade for andre eiendommer som følge av store nedbørsmengder. Videre er det viktig å sikre at flomveien er tilstrekkelig dimensjonert, slik at den ikke påfører skader på annen eiendom der den føres utenfor planområdet.

Bestemmelse 6.3 bokstav b ble endret slik at fortau skal opparbeides med belysning, slik etterspurt av Nordland fylkeskommune.

Tidligere bestemmelse 6.3 bokstav c er tatt bort, da krav om tilknytning til infrastruktur følger av plan- og bygningsloven kapittel 27. Det ble lagt til ny bestemmelse 6.3 bokstav c (krav før midlertidig brukstillatelse): «Innenfor områdene B2-B7 skal vei o_KV02 og o_KV08 være opparbeidet med bredde 5 meter.» Endringen av bestemmelsen skjer ikke som følge av ny informasjon i etterkant av 1. gangsbehandlingen. Fra kommunedirektøren sin side er det å anse som en inkurie at bestemmelsen ikke fulgte ved planforslaget ved 1. gangsbehandling. Trafikksituasjonen langs Borgosveien, med den estimerte økningen som følge av boligutbyggingen, vil innebære at det vil være behov for at breddeutvidelsen er sikret før de sentrale delene av det nye boligfeltet kan tas i bruk.

Formuleringen i bestemmelse 3.15, som henviser til aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, ble endret for å imøtekomme innspill fra kulturminnemyndighetene.

I tillegg har det blitt gjort enkelte mindre rettinger av feil i reguleringsbestemmelsene. Det har også blitt gjort endringer i planbeskrivelsen for å reflektere endringene i bestemmelsene.

Utbyggingsavtale

Da det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeidene, ble det samtidig varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom forslagsstiller Hattvika AS og Vestvågøy kommune. Behovet og innholdet av utbyggingsavtalen skulle vurderes parallelt med planarbeidet. I saksfremlegget for 1. gangsbehandling ble det forespeilt at utbyggingsavtale skulle behandles i samme kommunestyremøte som egengodkjenning av reguleringsplanen. Iht. plan- og bygningsloven kapittel 17 kan det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger for gjennomføring av et planvedtak. Det kan imidlertid ikke kreves at slik avtale skal inngås. Det kan dermed heller ikke stilles krav om tidspunkt for inngåelse av en eventuell avtale, utover at en bindende utbyggingstale kan ikke inngås før etter at arealplanen er vedtatt, jf. pbl § 17-1 tredje ledd. Behandling av et reguleringsplanforslag er adskilt fra prosessen knyttet til en utbyggingsavtale, ettersom det i reguleringsplanen ikke kan tas stilling til blant annet økonomiske forhold, dekning av kostnader knyttet til opparbeidelse eller andre tiltak, hvem som skal utføre tiltakene mv. Se videre eget avsnitt om *økonomiske konsekvenser*.

Vurdering

Innkomne merknader og innsigelse:

Se vedlegg «Merknadsbehandling».

Faglige og generelle forhold

- Planområdet og generelle forhold

Planforslaget ligger på nordsiden av Ballstadøya, og vil fremstå som en naturlig forlengelse av dagens bebyggelse på Ballstad. Det planlagte boligområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til fremtidig boligbebyggelse, med krav om detaljregulering. Arealene som i KPA er avsatt til fremtidig boligbebyggelse er i dag ubebygde, og fremstår i sammenheng med det større friområdet helt nord på Ballstadøya. En viktig føring for planarbeidet har vært å sikre gode forbindelser til friluftsområdet i nord. Det vil være behov for oppgradering av Borgosveien, og denne er dermed tatt med i planforslaget. I sørøst har planområdet blitt noe utvidet i etterkant av planinitiativets behandling. Utvidelsen var inkludert da det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeidene, og har således vært med i 1. gangsbehandlingen av planforslaget.

I planforslaget er det inntegnet byggegrenser mot vei og grønnstruktur. Der hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, vil byggegrensen sammenfalle med formålsgrensen.

Innenfor f_UBN er det regulert bindende plassering for naust/sjøbod/uthus.

Bebyggelse og visuelle kvaliteter

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

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

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

Ved planforslaget følger det illustrasjoner som viser hvordan området kan bebygges (figur 3 og 4). Illustrasjonene vil imidlertid ikke være bindende for realiseringen av Borgosen boligfelt, da det er plankart og bestemmelser som danner det juridiske grunnlaget for gjennomføring. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene vil sikre at den fremtidige bebyggelsen på en god måte vil tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området, både når det gjelder skala, utforming og bebyggelsesstruktur.

Adkomst og trafikkforhold

Basert på beregningene i planbeskrivelsen er dagens ÅDT for Borgosveien estimert til ca. 190 (turproduksjon). Planforslaget legger opp til at det kan etableres inntil 35 nye boliger. Statens vegvesens håndbok V713 trafikkberegninger estimerer 3,5 som turproduksjon per bolig, med et variasjonsområde mellom 2,5 og 5. Dersom vi benytter den samme faktoren for turproduksjon som er benyttet planbeskrivelsen (4), vil ny trafikkmengden for Borgosveien være ÅDT=330 (dagens situasjon: 190; nye boliger: 140). Ettersom samtlige av de nye boligene vil ha adkomst via Borgosveien, er det ikke lagt til noen reduksjonsfaktor for disse. Variasjonsområdet etter utbygging vil bli mellom 202 og 413, dersom en legger estimatet fra planbeskrivelsen til grunn. Kommunedirektøren vil imidlertid bemerke at dagens estimerte ÅDT i planbeskrivelsen kan fremstå som lavt, basert på måling av døgntrafikk gjennom en uke i mai 2025. Da ble den gjennomsnittlige døgntrafikken målt til 306 passeringer per dag.

Fartsgrensen i Borgosveien er 30 km/t, og Borgosveien vil derfor falle utenfor vurderingsgrunnlaget for særlig farlig og vanskelig skolevei, slik betegnet i [retningslinjer for slike \(kommunale veier\) i Vestvågøy kommune](#). I planforslaget er bredden av Borgosveien regulert til 5 meter, i tillegg til regulert fortau med belysning og en bredde på 2,5 meter langs nordsiden av Borgosveien. Denne utbedringen er knyttet som rekkefølgebestemmelse for boligområdene B2-B7. Det vil si at kun B1 og B8-B9 vil kunne bygges ut før kravet inntreffer. Dersom en legger illustrasjonsplanen til grunn som et estimat, vil det innebære ca. 7 nye boliger og en økning av ÅDT på ca. 28, før fortau og vei må opparbeides slik regulert.

Kommunedirektøren mener at den estimerte økningen av ÅDT for Borgosveien i all hovedsak vil medføre en tilsvarende økning for fv. 7604 (Øyaveien). ÅDT for Øyaveien vil således øke fra 900 (estimat 2024) til ca. 1040. Langs Øyaveien er det etablert gang- og sykkelvei mellom Ballstad skole og Borgosveien, og sør for krysset går det fortau frem til Allmenningen, hvor nærbutikken ligger. Når fortauet opparbeidet langs Borgosveien, vil dette ligge på nordsiden av veien, som betyr at skolebarn fra Borgosveien ikke vil ferdes over veien ved Øyaveien/ Borgosveien. Det er ikke registrert tidligere trafikkulykker langs Borgosveien eller i krysset mot Øyaveien i vegvesenets vegkart.

- Parkering

Parkeringskravene for boligbebyggelse skal følge kommuneplanens arealdel (KPA) sine bestemmelser. I dagens KPA vil dette si 1 oppstillingsplass for boenheter med to rom, 1,5 plasser for boenheter med tre rom og 2 plasser for boenheter med fire eller flere rom. I tillegg skal det være to plasser for sykkelparkering per boenhet. Parkering skal skje på egen eiendom, og basert på planforslaget og illustrasjonsplan vil det være mulig å oppfylle parkeringskravet ved gjennomføring av planen.

- Uthus/sjøhus/naust

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

- Friområder, lekeplass og park

Felles lekeplass plasseres sentralt i planområdet, med et areal på ca. 1,1 dekar. Lekeplassen vil – med god margin – dekke behovskravet for felles lekeareal slik det følger av kommuneplanens arealdel, ved gjennomføring av planforslaget. I bestemmelsene er det satt kvalitetskrav for opparbeiding av lekearealene. Det er også satt krav om tilrettelegging for aktiviteter egnet for både små og større barn. Lekeplassen skal kunne brukes gjennom hele året. Kommunedirektøren mener lekeplassen vil være positiv for oppvekstmiljøet til barn og unge som bor innenfor planområdet, sågar de som bor i det eksisterende etablerte boligområdet.

- Vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet en overordnet VAO-rammeplan for planforslaget, jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse 2.19.

Tilførselsvann vil påkobles det kommunale ledningsnett. Det er tenkt etablert en ny vannforsyningsledning mellom Øyaveien og Linesettet, via Borgosveien. Det nye boligområdet vil få sin vanntilførsel fra denne. Det nærmeste punktet for påkobling til kommunalt avløpsnett er i kommunal vei i Linesettet. Ettersom boligområdet ligger lavere enn det kommunale ledningsnett, planlegges det pumpestasjon innenfor arealformålet o_AB1. For overvannshåndtering er det fremlagt ulike forslag til løsninger.

Overvannshåndteringen baserer seg på tre trinn. 1: infiltrere små nedbørshendelser; 2: forsinke og fordrøye større nedbørshendelser; 3: sikre trygge flomveier ved ekstreme nedbørshendelser. Ved behov for å lede overvann til resipient, er det planlagt å lede vannet nord i planområdet, og videre over eiendommen gnr 10 bnr 36 frem til sjøen.

Planforslagets rekkefølgebestemmelse 6.2 stiller krav om at før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen innenfor feltene B2-B7, skal det foreligge godkjent, detaljert VAO-plan for områdene. Kommunedirektøren mener videre at det må knyttes rekkefølgebestemmelser som sikrer at overvannshåndtering, se avsnitt om endringer etter 1. gangsbehandling.

Økonomiske konsekvenser

Selve reguleringsplanen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Det har vært forhandlinger om utbyggingsavtale rundt flere forhold knyttet til planforslaget. Forhandlingene har i hovedtrekk omfattet kostnadsfordeling ved opparbeidelse av teknisk infrastruktur, herunder breddeutvidelse av Borgosveien, fortau m/belysning, vann- og avløpsanlegg. Etter kommunedirektørens vurdering er Vestvågøy kommune i en økonomisk situasjon som tilsier at det på nåværende tidspunkt ikke kan inngås spleiselag ift. opparbeidelse av infrastruktur. Dette medfører at utbygger må påregne å dekke alle utgifter knyttet til etablering av vei/fortau/gatelys, vann og avløp. Behandlingen av reguleringsplanen kan ikke sette krav om at det skal inngås utbyggingsavtale mellom partene, jf. pbl § 17-1 andre ledd. Egengodkjenning av reguleringsplanforslaget vil heller ikke være til hinder for at det på et senere tidspunkt kan inngås utbyggingsavtale.

Dersom det blir aktuelt å inngå en utbyggingsavtale for overtakelse og drift av offentlig infrastruktur, vil de økonomiske konsekvensene belyses i forslag til utbyggingsavtale, som skal behandles av Kommunestyret før avtalen trer i kraft.

HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser

Ivaretatt iht. lov- og avtaleverk.

Miljøkonsekvenser

· Naturmangfold

Kommunedirektøren vil her foreta en vurdering av planforslaget opp mot naturmangfoldloven §§8-12, slik det stilles krav om i lovens § 7.

Kunnskapsgrunnlag (§8):

Planområdet omfattes av et større polygon fra 1987 med registrering av ærfugl. Utenfor selve planområdet, men i relativ nærhet, er det videre registrert fiskemåke (VU), Krykkje (EN), grønnfink (VU), gråmåke (VU), dvergdykker (EN), teist (NT), stær (NT), gråspurv (NT), granmeis (VU) storskarv (NT), hettemåke (CR), gjøk (NT) og havelle (NT).

I 2024 ble det gjennomført naturtypekartlegging (NiN) i området ved Ballstad. Det ble da registrert to lokaliteter av naturtyper delvis innenfor planområdet. Det er registrert [kystlynghei](#) i nordre deler av planområdet, hvor tilstanden er vurdert som svært redusert og det skjer endring av artssammensetningen på grunn av gjengroing og fremmedarter. Naturmangfold er ikke klassifisert ved lokaliteten. Ved sjøen øst i planområdet er det registrert forekomst av naturtypen [strandeng](#). Tilstanden er vurdert som god, uten fremmedarter eller slitasje, og naturmangfold er klassifisert som lite.

Vannforekomsten Buksnesfjorden-ytre er i vann-nett registrert med miljøtilstand *god* og kjemisk tilstand *dårlig*. Påvirkning skjer hovedsakelig fra diffus avrenning fra landbruk og punktutslipp fra renseanlegg (Leknes og Gravdal), samt noe fra fiskeoppdrett.

Kunnskapsgrunnlaget er ytterligere utdypet i planbeskrivelsen kapittel 5.9 (side 14).

Føre-var-prinsippet (§9):

Kunnskapsgrunnlaget (§8) om virkningene på naturmangfoldet vurderes som godt. Både

naturtyper og enkeltarter er kartlagt og registrert av nyere dato. Førre-var-prinsippet får derfor ikke anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10):

Konsekvensen for de registrerte fugleartene i området vurderes som noe begrenset, ettersom disse registreringene i all hovedsak er lokalisert utenfor planområdet. Registreringene er imidlertid kun en indikasjon på hva som kan være spesielt aktuelle områder for artene, og dette vil ikke utelukke at artene også benytter planområdet for ulike aktiviteter. Konsekvensen av gjennomføringen av planen vil innebære at naturarealene bebygges, og at naturen som ressurs for artene reduseres i området. Etablering av boliger vil også innebære en økt menneskelig aktivitet. Imidlertid fremstår flere av de registrerte artene som adaptert til å leve i noe mer urbane omgivelser, og vil trolig kunne finnes i området etter utbyggingen. Dette gjenspeiles også i de kartfestede lokasjonene ved registreringene.

Ifølge naturtypekartleggingen er lokaliteten med kystlynghei preget av gjengroing og fremmedarter, samt noen menneskelige inngrep, mens det ikke er påvist inngrep eller andre forhold som truer lokaliteten med strandeng. Konsekvensen av gjennomføringen av planen vil for kystlyngheien være at denne forsvinner, ettersom den ligger innenfor arealene som reguleres til boligbebyggelse og vei. Den registrerte strandengen ligger innenfor arealer som reguleres til offentlig friområde. Disse arealene skal ikke bebygges, men det vil være mulig å gjøre enkel tilrettelegging for friluftsliv, slik som opparbeiding av sti, sittebenk ol. Arealmessig er det ca. 3 dekar av lokaliteten kystlynghei (total 36,5 dekar) som berøres, og ca. 200-300 kvm strandeng (totalt 1,5 dekar).

Det vurderes at planforslaget ikke vil påvirke tilstanden eller måloppnåelsen for miljøtilstand i vannforekomsten (sjøen). Planen legger ikke opp til direkte inngrep i vannforekomsten, men i østre deler skal det kunne oppføres inntil tre naust/uthus/sjøbod, samt forstøtningsmur, i umiddelbar nærhet til sjøen. Avløpsanlegget til det nye boligfeltet skal kobles på kommunalt anlegg. Mindre regn vil infiltreres lokalt i grunnen, mens annet regnvann vil fra planområdet og deler av friluftsområdet føres til resipient nord for planområdet, via vannveier.

Ut fra vurderingene over mene kommunedirektøren at det ikke er aktuelt å videre vurdere planforslaget etter §§ 11 og 12.

Friluftsliv

Ved behandling av planinitiativet la kommunen vekt på at god forbindelse til friluftsområdet i nord skulle sikres i planforslaget. I Kommuneplanens areadel er det avsatt en turtrasé som skal sikre forbindelse mellom dagens etablerte boligområde og friluftsområdet. Tur traséen følger en eldre traktorvei, og går i dagens situasjon diagonalt igjennom den nordlige delen av arealet som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. I grunnkartet er det også vist at flere stier går over planområdet. I planforslaget er det regulert tre ulike arealer som vil fungere som adkomst til friluftsområdet nord for planområdet. I tilknytning til internvei og lekeplass reguleres det fortau og turvei (f_GT2) som vil føre inn til friluftsområdet nord for planområdet. Denne forbindelsen får en sentral plasseres, og vil fremstå som åpen og tilgjengelig. Ved sjøen reguleres det friområde, med forbindelse mellom Borgosveien, internvei og friluftsområdet. Fra den sentrale delen av det nye boligområdet vil det være en regulert turvei (f_GT1) som også fører til friluftsområdet. f_GT1 vil sammenfalle med den avsatte tur traséen. Kommunedirektøren mener at føringen om at god forbindelse til friluftsområdet etableres, er fulgt opp i planforslaget.

Landskapsbilde

Tilrettelegging for bebyggelse og anlegg på ubebygde arealer vil som utgangspunkt alltid endre landskapsbildet. Topografien på Ballstadøya fremstår som relativt flatt, men med

noen høydevariasjoner og flere markante knauser. Det høyeste punktet på Ballstadøya er Borga, som ligger like nordøst for planområdet. Ballstad er i kartleggingsprosjektet *Landskapstyper i Nordland* registrert som Kystslettelandskap, og sjeldenhet og representativitet er vurdert som 3 – vanlig utforming av landskapstypen, sjelden i regional sammenheng (på en skala fra 1-5).

Planområdet ligger lavere enn landskapet mot nord, og samtidig lavere enn den eksisterende bebyggelsen mot sør. For den nye bebyggelsen legges det opp til en maksimal mønehøyde på 9 meter, og gesims på 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For feltet B7 tillates en maksimal byggehøyde på kote + 14. Den nye bebyggelsen vil i hovedsak forholde seg lavere i landskapet enn den eksisterende bebyggelsen sør for planområdet. Dette er også vist i illustrativt situasjonssnitt i planbeskrivelsen (side 25). Etter Kommunedirektørens vurdering vil ikke planforslaget medføre negativ fjernvirkning. Bestemmelsene for boligbebyggelsen er utformet slik at de vil kunne ivareta en sammenheng med øvrig etablerte bygningstypologier i området.

- Kulturminner/-miljø

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

- Landbruk

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

En egengodkjenning av planforslaget vil bety at både den fulldyrka jorden og den dyrkbare jorden omdisponeres etter plan- og bygningsloven. Kommunestyret i Vestvågøy kommune vedtok den 25.06.2024 [Strategisk jordvernplan for Vestvågøy kommune 2023-2033](#). Planen er utarbeidet som en temaplan, og har som formål å redusere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i kommunen. Jordvernstrategien legger opp til at tap av matjord skal være mindre enn 8 dekar i snitt per år i 10 år. Det er lagt opp til tilsvarende mål for dyrkbar jord. Det er viktig å merke seg at selv om det stilles krav om flytting og videre bruk av matjord ved omdisponering, er ikke dette en praksis som skal kunne senke terskelen i vurderingen av om omdisponering skal tillates. Jordflytting skal være siste alternativ for arealer som bygges ned, slik det fremgår av [nasjonal jordvernstrategi](#). Planforslaget er for øvrig i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor det er lagt opp til utbygging i området. En egengodkjenning av reguleringsplanen vil altså bety at kommunen benytter seg av nesten all kapasiteten for omdisponering av dyrka mark, slik det er definert som et mål for maksimal årlig gjennomsnittlig omdisponering i den strategiske jordvernsplanen. Målet er

imidlertid definert ut fra en 10-årsperiode, hvilket vil si at man likevel kan nå målet selv om det samlet sett omdisponeres mer enn 8 dekar visse år, så lenge omfanget reduseres andre år. Kommunedirektøren legger til grunn at det ved 1. gangsbehandling var politisk vilje for å videreføre planprosessen slik saken forstår seg, med omdisponeringer og jordflytting av dyrka mark.



Figur 5 Markslag i AR5 (jord- og skogbruk).

Krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning kapittel 2, §§ 6-8. Ettersom planforslaget omhandler en tilrettelegging av et boligområde som er i samsvar med kommuneplanens arealdel, vil ikke planforslaget omfattes av forskriftens vedlegg I punkt 25 (Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan). Administrasjonen har konkludert med at det heller ikke er andre forhold ved planforslaget som utløser krav om konsekvensutredning og planprogram etter § 6. Planforslaget behandles i medhold av plan- og bygningsloven, og vurderes ikke å falle inn under kravet i § 7. Planforslaget er heller ikke omfattet av forskriftens vedlegg II, og er dermed ikke aktuell for videre vurdering etter § 8. Det konkluderes dermed med at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensvurdering eller planprogram.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse, som er inkludert i planbeskrivelsen. Det er kartlagt fire forhold hvor det sannsynlig at hendelsene kan oppstå, men hvor konsekvens er mindre alvorlig, derav gul risikokategori.

Sikkerheten ved tre av disse forholdene (stormflo, storm/orkan og ekstrem nedbør) ivaretas gjennom TEK17. I tillegg skal gulv ha en laveste kotehøyde på +3,8 meter i bolig, jf. bestemmelse 3.10, for å ivareta sikkerhet ved stormflo. Kommunedirektøren vil imidlertid bemerke at også nødvendig etablering av flomvei vil bidra til å forholde som gjelder ekstrem nedbør. Det siste forholdet (rekreasjonsområder) innebærer at viktig friluftsområde (de ubebygde arealer nord for Borgosveien) blir noe redusert. Likevel vil de mest attraktive deler av friluftsområdet bevares, og planforslaget legger opp til varierte og tilgjengelige forbindelser til friluftsområdet.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Konsulent for planforslaget har

vurdert områdeskredfaren iht. prosedyre (tabell 3.1) i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin [kvikkleireveileder 1/2019 kap 3.2](#). Ut fra vurderingene ble det avdekket fire områder som hadde potensialer for å være aktsomhetsområder/løsneområder for skred. Gjennom fotografering ble det dokumentert berg i dagen ved disse fire områdene. Ut fra dette har NVE uttalt at de ikke ser behov for ytterligere vurderinger av områdestabiliteten innenfor planforslaget. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at bokstav a i punkt 2 i vedtaket fra 1. gangsbehandling er oppfylt.

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Er ivarettatt gjennom planbestemmelsene.

Folkehelse

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

Forebygging av kriminalitet

Planforslaget har fokus på god utforming av friarealer og fellesområder, noe som vil kunne bidra til lokalt bruk og opplevd eierskap til felles- og grøntarealene. Dette er med på å skape et trygt oppvekstmiljø for barn og unge, og vil bidra til å forebygge kriminalitet i området. Arealene som er offentlig tilgjengelige ligger sentralt i planområdet og i nærhet til boligbebyggelse. Når det opparbeides fortau, skal det samtidig etablerings belysning i tilknytning til dette.

Andre fagområders vurdering

Vann- og avløpsavdelingen i kommunen har i e-postkorrespondanse den 17.01.2025 bekreftet at VAO-rammeplan kan godkjennes basert på den forelagte planen med tilhørende ledningskart og kart for overvannshåndtering. Det forutsettes videre dialog med vann- og avløpsavdelingen og Lofoten brann- og redningsvesen i det videre arbeidet med prosjekteringen som skal inngå i detaljert VAO-plan.

Forhold vedr. øvrige vedtak og planer

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

Planinitiativet ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget (nå Teknisk utvalg) den 03.05.2022. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet av Teknisk utvalg den 07.10.2024, og det ble da besluttet å gå videre med forslaget ved å sende det på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget vil medføre omdisponering av 7,4 dekar fulldyrka jord, samt ca. 4,5 dekar dyrkbar jord. I juni 2024 vedtok kommunen en strategisk jordvernplan, hvor det er satt mål om en maksimal omdisponering av 8 dekar fulldyrka jord og 8 dekar dyrkbar jord, målt som et årlig snitt i løpet av en 10-årsperiode. Omdisponeringen av fulldyrka jord, som skjer som følge av at kommunen egen godkjenner planforslaget, vil medføre at den «årlige kvoten» for omdisponering i hovedsak benyttes for denne reguleringsplanen alene.

Barn og unges interesser

Planforslaget ligger i gangavstand til skole og barnehage. Det er fotballbane i Skarsjyveien, med ca. 1,5 km gangavstand fra det planlagte boligområdet. Det skal etableres fortau langs Borgosveien, og det vil dermed bli trygg forbindelse for gående til Ballstad skole. Det skal tilrettelegges for lekeplass sentralt i boligområdet, og planbestemmelsene har fokus på å sikre mulighet for varierte lek blant ulike aldersgrupper. Den regulerte lekeplassen følger med god margin opp størrelseskravene i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren er fornøyd med at bestemmelsene beskriver en kvalitetsmessig opparbeidelse av lekearealene. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

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

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering for Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med plankart datert 14.05.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 12.08.2025. Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12
2. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering for Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med plankart datert 14.05.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 12.08.2025, men med følgende endringer:

(Kommunestyret/utvalget angir selv hvilke bestemmelser som skal endres/tas ut/tilføyes)

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: (Kommunestyret/utvalget angir selv føringer/endringer).

Konklusjon

Fremlagt forslag for detaljreguleringsplan for Borgosen boligområde, planID 1860 202204, legger til rette for en positiv utvikling av området. Planforslaget vil medføre at det kan etableres inntil 35 nye boliger nord på Ballstadøya, hvor det ellers finnes begrensede muligheter for nyetableringer av boligområder. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til barnehage, og med gangavstand til skole og nærbutikk. Borgosveien skal utvides til 5 meter, og det skal opparbeides fortau på nordsiden av veien. Planforslaget legger på en god måte til rette for forbindelser mellom friluftsområdet i nord, og det eksisterende boligområdet i sør.

Mottatte merknader fra høring og offentlig ettersyn er behandlet, men det er få av innspillene som har medført endringer av planforslaget. Statsforvalteren fremmet innsigelse mot planforslaget, basert på hensyn til matjord. Etter endringer av bestemmelsene har innsigelsen blitt løst. Kommunedirektørens vurdering at Vestvågøy kommune kan ta planforslaget til politisk sluttbehandling og at det kan fattes et endelig vedtak.

Vedtak som innstilling fra Teknisk utvalg - 07.10.2025

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med tilhørende plankart datert 14.05.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 12.08.2025.

2. Kommunestyret i Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljreguleringsplan for Borgosen boligområde, planID 1860 202204.
3. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt gjennomarbeidet og vil tilrettelegge for ytterligere bosetting på Ballstadøya, i nærhet til skole, barnehage, butikk og friluftsområde.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

07.10.2025 Teknisk utvalg

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

TKU-054/25 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med tilhørende plankart datert 14.05.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 12.08.2025.
2. Kommunestyret i Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljreguleringsplan for Borgosen boligområde, planID 1860 202204.
3. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt gjennomarbeidet og vil tilrettelegge for ytterligere bosetting på Ballstadøya, i nærhet til skole, barnehage, butikk og friluftsområde.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

21.10.2025 Kommunestyret

Jens Jentoft FRP ba om vurdering av habilitet, siden hans bror er involvert i omsøkt prosjekt. Han ble vurdert ikke habil etter forvaltningsloven § 6, første ledd, bokstav b, og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Teknisk utvalgs innstilling enst vedtatt.

KS-114/25 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Borgosen boligområde, planID 1860 202204, med tilhørende plankart datert 14.05.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 12.08.2025.
2. Kommunestyret i Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljreguleringsplan for Borgosen boligområde, planID 1860 202204.
3. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt gjennomarbeidet og vil tilrettelegge for ytterligere bosetting på Ballstadøya, i nærhet til skole, barnehage, butikk og friluftsområde.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 16.09.2025