

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	06.05.2024	043/24
Kommunestyret	14.05.2024	032/24
Teknisk utvalg	17.06.2024	058/24
Teknisk utvalg	25.06.2024	061/24
Kommunestyret	25.06.2024	056/24

Arkivsak ID 21/940

Saksbehandler

Aapo Rautio

2. gangs behandling - Endring av detaljregulering Utsikten Ballstad/ Ny planforslag med adkomst til tomtene B8 og B9 via næringstomt øst av planarealet

Sammendrag

Asplan Viak AS har på vegne av Arne Sørensen & Sønner AS utarbeidet endringsforslag for detaljreguleringsplan Utsikten for etablering av to nye boligtomter i Utsikten på Ballstadøya. De to boligtomtene grenser inn mot gjeldene reguleringsplan for Utsikten i nord. I forbindelse med oppstartsmøte ble det avklart at det var hensiktsmessig å utvide gjeldene plan slik at denne omfattet også disse to tomtene. Adkomstveien til tomtene skulle være via veien Utsikten. Planendringen ville medføre at enden av veien forlenges noe.

Forvaltningsutvalget vedtok 13.06.23 at saken avvises og utvalget ba om at ny adkomstalternativ til tomtene B8 og B9 vurderes. Etter kommunestyrets vedtak om å utsette saken den 20.06.2023 ble det vurdert alternativ adkomst til de nye tomtene B8 og B9.

Teknisk utvalg vedtok 10.10.2023 at ny adkomst til tomtene B8 og B9 skal gå via næringstomt øst av planarealet og ba administrasjonen å utarbeide nytt planforslag basert på vedtaket, og legge planforslaget ut på ny høring. Nytt planforslag (alt. 2) ble utarbeidet av administrasjon og legges nå frem sammen med det opprinnelige planforslaget (alt. 1).

TKU-004/23 Vedtak:

Det vises til forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023.

- 1. Teknisk utvalg vedtar at ny adkomst til tomtene B8 og B9 går via næringstomt øst av planarealet.*
- 2. Teknisk utvalg ber administrasjonen utarbeide nytt planforslag basert på vedtaket, og legge planforslaget ut på ny høring.*

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til to alternative forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023 og 19.01.2024.
2. Kommunestyret godkjenner det nye forslaget (alt. 2) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via næringstomt øst på planarealet, med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 19.01.2024.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksdokumenter

29.04.2024	Plankart, adkomst via næringstomt (alt. 2)	1705516
29.04.2024	Plankart, adkomst via Utsikten (alt. 1)	1705517
03.04.2024	Bestemmelser, adkomst via næringstomt (alt. 2)	1708283
29.04.2024	Bestemmelser, adkomst via Utsikten (alt. 1)	1705502
13.03.2024	Planbeskrivelse, adkomst via næringstomt (alt. 2)	1705513
29.04.2024	Planbeskrivelse, adkomst via Utsikten (alt. 1)	1705514
13.03.2024	Merknad Arne Sørensen og Sønner AS	1705503
13.03.2024	Merknad Fiskeridirektoratet	1705504
13.03.2024	Merknad Malin og Arne Sørensen 1	1705505
13.03.2024	Merknad Malin og Arne Sørensen 2	1705506
13.03.2024	Merknad Nord Fiskarlag	1705507
13.03.2024	Merknad Nordland fylkeskommune	1705508
13.03.2024	Merknad Statens vegvesen	1705509
13.03.2024	Merknad Statsforvalteren i Nordland	1705510
13.03.2024	Merknad Tore Haug 1	1705511
13.03.2024	Merknad Tore Haug 2	1705512
13.03.2024	Saksframlegg med vedtak 10.10.2023	1705520
13.03.2024	Referat oppstartsmøte	1705518
13.03.2024	Planinitiativ reguleringsendring	1705515
13.03.2024	ROS sjekkliste, adkomst via næringstomt (alt. 2)	1705624
13.03.2024	ROS sjekkliste, adkomst via Utsikten (alt. 1)	1705625
03.05.2024	Tilleggsinformasjon	1714676
03.05.2024	VS Tilleggsinformasjon Detaljregulering for Utsikten Ballstad.	1714678
24.06.2024	Forslag til vedtak Utsikten 24.06.2024	1725440

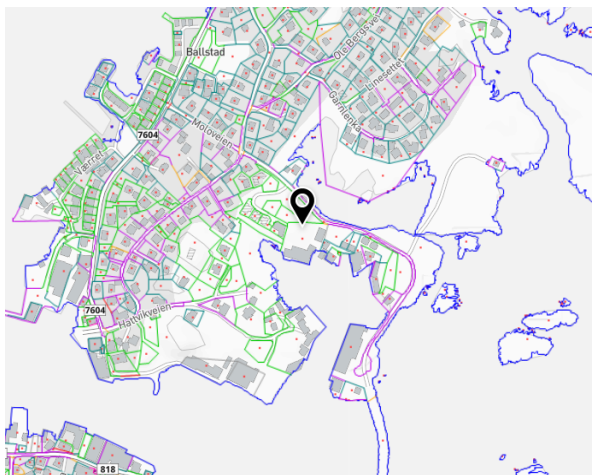
Saksopplysninger:

Det aktuelle arealet ligger ved Utsikten på Ballstadøya mellom nytt, delvis utbygd, boligområde

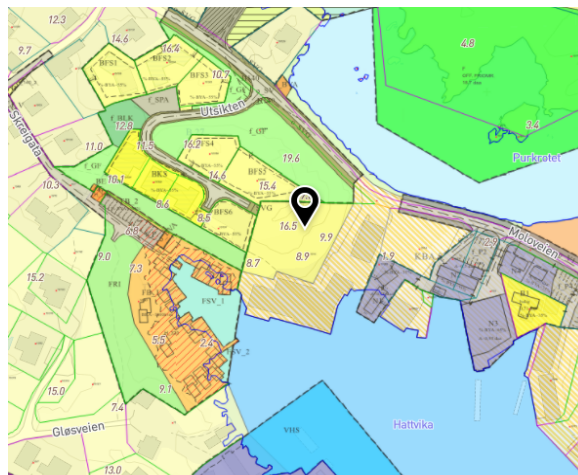
Utsikten i nordvest og Moloveien, med blandet bruksformål med fiskeriaktivitet, fritids og turistformål, servering, og fritidsbygg, i sørøst. Arealet har tidligere vært brukt for fiskehjeller av nedlagt fiskemottak ved siden av planarealet.

Planstatus:

Overordnet plan er kommuneplanens arealdel (planID 1860-201810) vedtatt 20.05.2020. Arealet som foreslås regulert til to nye boligtomter er avsatt til «Boligbebyggelse» B27 (Utsikten Ballstad). Nytt areal er en utvidelse av eksisterende og delvis utbygd boligområde Utsikten i vest. Arealet grenser til «kombinert bebyggelse og anleggsformål» KBA 5 (Moloveien) i sørøst. Gjeldene reguleringsplan er Utsikten, plan-id 200704. Ny plan-id for reguleringsendringen er 202202.



Plassering på grått kart



Plassering på samlet plankart

Planprosess:

Oppstartsmøte ble avholdt som et Teams møte den 18.01.2022. I forkant av dette var planinitiativet med ønske om å kunne starte opp en planprosess behandlet av forvaltningsutvalget i møte 17.12.21. Varsel om oppstart av planarbeid jf.PBL§12-8, ble sendt ut den 22.03.2022, med frist for å komme med innspill den 02.05.2022. Brev ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer, interessenter og myndigheter. Annonsevarsel om planoppstart ble publisert i Lofotposten den 26.03.2022. Totalt ble det mottatt 9 innspill etter oppstartsvarsel. Fullstendige innspill ble gjengitt og kommentert av plankonsulentene i planbeskrivelsen for 1. gangs behandling (planbeskrivelse, sida 7).

Planforslag ble mottatt den 25.11.2022, 1. gangs behandlet i forvaltningsutvalget den 01.02.2023 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn den 07.02.2023. Frist for å komme med innspill var satt til 26.03.2023. Totalt ble det mottatt 10 innspill etter høring og offentlig ettersyn, som ble kommentert i saksframlegget for 2. gangs behandling 13.06.2023, der det ble vedtatt at saken avvises og ny adkomst alternativ til tomtene B8 og B9 vurderes. Etter kommunestyrets vedtak om å utsette saken den 20.06.2023 ble det vurdert alternativ adkomst til de nye tomtene B8 og B9.

Teknisk utvalg vedtok 10.10.2023 at ny adkomst til tomtene B8 og B9 skulle gå via næringstomt i øst og ba administrasjonen om å utarbeide nytt planforslag basert på vedtaket, samt legge planforslaget ut på ny høring. Nytt planforslag ble utarbeidet av administrasjon og var på høring 23.01.2024-06.03.2024. Kommunen har mottatt totalt 10 merknader etter ny høringsrunde. Under følger sammendrag av alle merknader og kommentarer fra administrasjon. Se fullstendige innspill som er vedlagt denne sak.

Problemstillingen er at naboer mener at forlengelse av veien Utsikten (alt. 1) vil være uheldig med tanke på økt trafikk og at bygging av to nye boliger vil skade den naturlige terrengformasjonen og landskapet der boliger ønskes bygd. Tiltakshaver er negativ til det nye forslaget (alt. 2) og mener at

Etter planavdelingens vurdering bør det opprinnelige forslaget (alt. 1) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via veien Utsikten godkjennes. Begrunnelsen er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad. Videre vurderes det at det nye forslaget (alt. 2) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via næringstomt i øst er uhensiktsmessig på grunn av store terrenginngrep og trafikk løsning som kan medføre fare for barn og unge, samt at forslaget kan begrense fremtidig bruk av næringseiendommen øst av planarealet.

[illegible]

nye boliger anpasset godt til omgivelsene for å skjerme fra nærmeste nabo ved å blant annet legge huset bak åsen som ligger på ca. kote 17, selv om det gir de mindre sol. De mener at det nye forslaget vil bli svært kostbart med tanke på bygging av parkeringskjeller og heis. Løsningen vil også innebære mye store terrenginngrep som ikke skal gjøres ift. reguleringsbestemmelsene. Asplan Viak har kommet med estimat for merkostnaden for utbygger på 10 millioner + som er betydelig større enn belastningen for eksisterende beboere som påføres ved etablering av 2 eneboliger. De er generelt skeptiske mot forslaget med parkeringskjeller og dets funksjonalitet, og ønsker videre illustrasjoner og vurderinger på dette forslaget. De er merkelig at kommunen kommer med et nytt forslag som søker selv ikke stiller seg bak, spesielt når opprinnelige forslaget følger de planer som foreligger. Oppsummert så ber de Vestvågøy kommune å legge bort eget forslag og vedta det forslaget som Asplan Viak AS har utarbeidet. Et forslag som er i tråd med overordnede planer.	boliger er det åpenbart at løsning med parkeringskjeller i fjellet er tydelig mer kostbar og krever større terrenginngrep enn opprinnelig bygging ifølge opprinnelige planforslaget. Prinsipper i forslaget med parkeringskjeller er stort sett basert på plassbehov og dimensjonering som kan fungere. Mer nøyaktig vurdering av realisering av dette forslag er avhengig av mer detaljert prosjektering. Se <i>langsnitt skisse, side 8</i>. Slik uttalt tidligere i behandling støtter administrasjon forslaget med adkomst til nye boliger via veien Utsikten. Begrunnelsen for dette er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt. Videre vurderes det at det nye forslaget til endring av detaljregulering med adkomst til nye boligtomtene via næringstomt øst på planarealet er uhensiktsmessig på grunn av store terrenginngrep og trafikk løsning som kan medføre fare for barn og unge.
Arne Sørensen & Sønner AS (16.02.2024) er grunneier av det området som omfattes av planforslaget. De er også forslagsstiller av det planforslaget som er utarbeidet av Asplan Viak AS, der adkomsten til boligtomtene er vi en forlengelse av eksisterende boligvei, Utsikten. De mener at å åpne for boligadkomst over næringsareal er svært uheldig for driften av næringsområdet. Det vil også bli trafikkfarlige situasjoner som følge av planforslaget i forbindelse med innkjøringen. Det vil være sannsynlig at også myke trafikanter vil benytte seg av denne adkomsten. Det å skulle lede myke trafikanter inn på en felles vei der denne også benyttes av tungtrafikk er svært uheldig. De er klar over at myke trafikanter også kan bruke veien Utsikten inn til tomtene, men dersom det legges opp til adkomst via næringsområdet vil også denne bli brukt. De mener at vurdering om trafikk sikkerhet er ikke gjort og dersom kommunen velger å gå videre med dette forslaget mener de at det bør gjøres en utredning om trafiksikkerhet.	Arealet som foreslås regulert til adkomstvei er minimert for å unngå uhell til driften for næringsområdet. Som følge av endringer i nye forslaget adkomst veien vil bli flyttet ca. 90 meter sørøst langs veien Moloveien. Ny adkomst ligger i innerkurven og har gode sikt forhold. Administrasjon er enig i at mulig tungtrafikk til/fra næringstomten kan være uheldig for myke trafikanter i fremtiden. Det er laget vurdering om endret trafikkbilde i planbeskrivelsen.

De er i oppfatning av at ny avkjørsel gjennom område avsatt til næringsformål vurderes ikke til å være i tråd med kommuneplanens arealdels føringer. I forbindelse med videreutvikling av næringsområdet vil en adkomst til boliger over eiendommen være et problem. Grunneier vil ikke kunne stå fritt til å planlegge videre utvikling av eiendommen. I en tenkt framtidig situasjon vil det ikke være usannsynlig at ny næringsbebyggelse vil legges inn mot skrenten i nordvest. En slik løsning vil ikke være mulig dersom forslag til reguleringsplan utarbeidet av kommunen vedtas. De mener at også at en annen konsekvens av dette forslaget er redusert verdi av næringsområdet. Oppsummert så aksepterer ikke Arne Sørensen og Sønner AS at Vestvågøy kommune foreslår å regulere inn en felles adkomst til næringsarealet og til de to nye boligtomtene i planforslaget. Kjøreadkomst til de to tomtene må skje via veien Utsikten slik som foreslått i planforslaget fra Asplan Viak AS.	Det finnes ikke arealer i kommuneplanens arealdel som er avsatt til adkomstveier. Bare hovedveier er vist i KPA og plassering for mindre veier blir bestemt i forbindelse med regulering. Arealet som foreslås regulert til adkomstvei er minimert for å unngå uhell til driften/utviklingspotensialet for næringsområdet. Administrasjonen skjønner bekymringen for tap av eiendomsverdi og redusert videre utviklingspotensialet for næringseiendommen. Slik uttalt tidligere i behandling støtter administrasjon forslaget med adkomst til nye boliger via veien Utsikten. Begrunnelsen for dette er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt. Videre vurderes det at det nye forslaget til endring av detaljregulering med adkomst til nye boligtomtene via næringstomt øst på planarealet er uhensiktsmessig på grunn av store terrenginngrep og trafikk løsning som kan medføre fare for barn og unge.
Nordlands fylkeskommune (29.02.2024) har ingen spesielle merknader til regulering.	Tas til orientering.
Statens vegvesen (01.02.2024) forutsetter at ny adkomst dimensjoneres etter vegnormal N100. Statens vegvesen har ingen øvrige merknader til forslag om endring av detaljregulering Utsikten, Ballstad.	Tas til orientering.
Statsforvalteren i Nordland (04.03.2024) viser til at planbeskrivelsen var ikke endret å motsvare det nye planforslaget. Statsforvalteren mener at det må gjøres en ny planbeskrivelse med grundig vurdering av planens konsekvenser. Videre vises det også til mangelfull vurdering av barn og unges interesser og forutsettes at de blir vurdert med nøye. Planbeskrivelses illustrasjoner er heller ikke dekkende. Statsforvalteren anser det som en planfaglig mangel når planbeskrivelsen ved høring og offentlig ettersyn ikke tar utgangspunkt i det planforslaget som faktisk er på høring og	Det er opparbeidet ny planbeskrivelse for det nye planforslaget med videre vurderinger om temaer som ble løftet i høring og offentlig ettersyn. Barn og unges interesser er vurdert videre og nye illustrasjoner er lagt inn i planbeskrivelsen. Etter administrasjonens vurdering var nye forslaget opplyst greit nok for å kunne ta stilling i høring og offentlig ettersyn. Temaer som ble løftet i høring og offentlig ettersyn ble vurdert videre uten utfall som ville trenge vesentlige

offentlig ettersyn. De anbefaler at saken sendes på ny høring etter at manglene er rettet opp.	ytterligere endringer i forslaget.
--	------------------------------------

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret godkjenner det opprinnelige forslaget (alt. 1) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via veien Utsikten med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023.
2. Kommunestyret godkjenner det nye forslaget (alt. 2) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via næringstomt øst på planarealet, med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 19.01.2024.

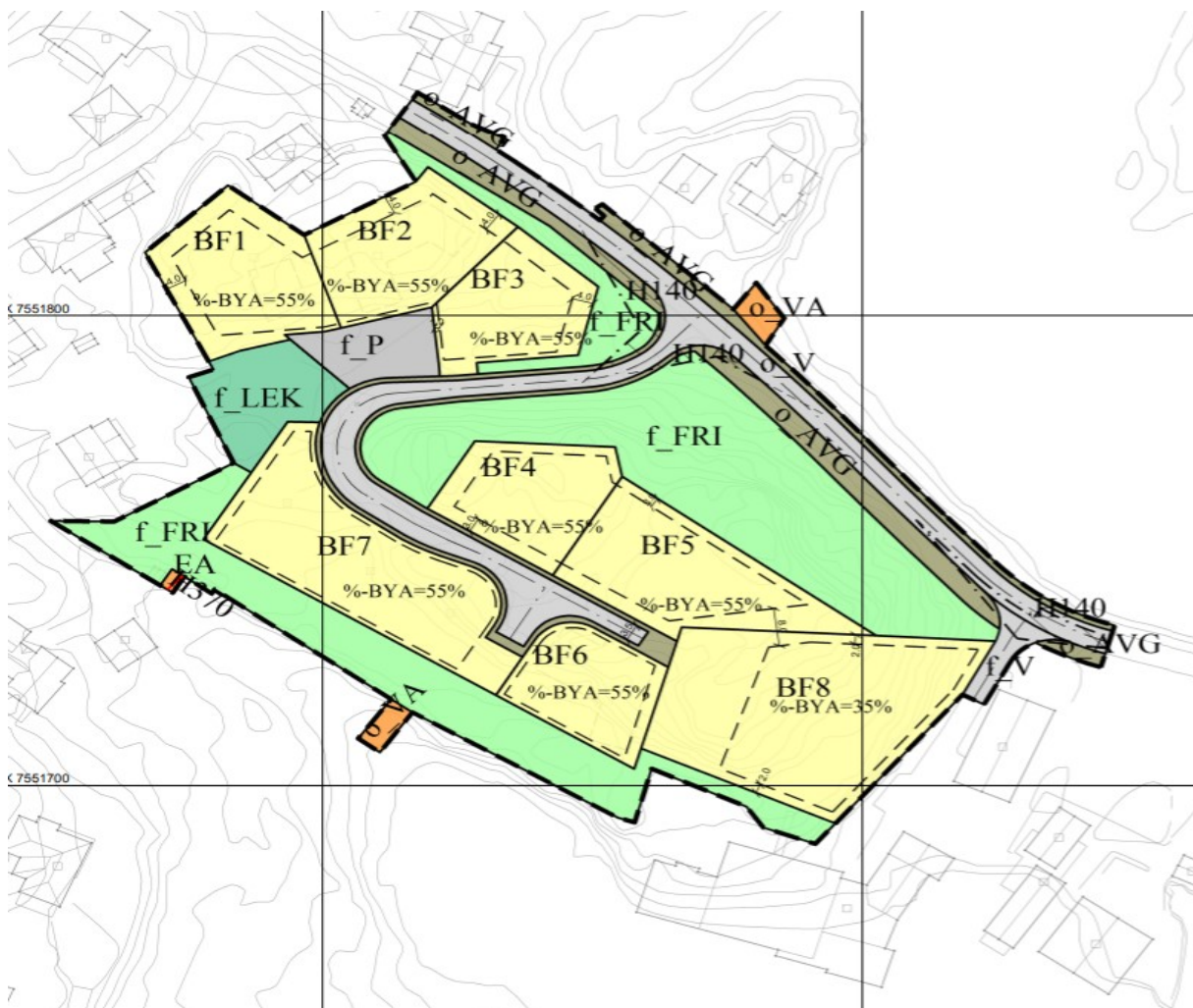
Beskrivelse av forslaget med adkomst til nye boligtomtene via veien Utsikten (alt. 1):

Det skal etableres to nye boligtomter BF8 og 9. For å få adkomst til de to nye tomtene forlenges veien Utsikten noe. Forlengelsen reguleres som felles adkomstvei f_V. Adkomstveien f_V fram til BF8 og 9 skal opparbeides og vedlikeholdes av disse. Forlengning av veien vil inkludere terrenginngrep. Areal regulert til AVG (annen veggrunn – grøntareal) kan benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger.

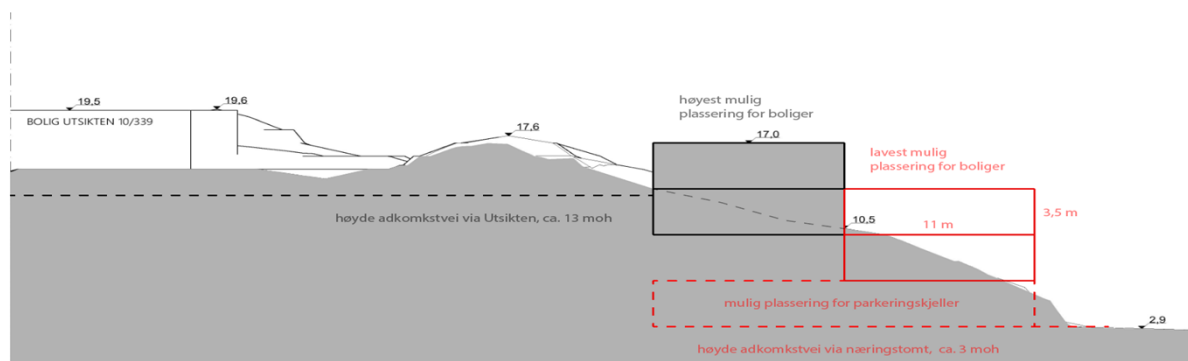
For å ta vare på silhuetten av landskapet er det gitt maksimale byggehøyder som kotehøyder. Maksimale byggehøyder for BF8 og 9 er det samme som for BF6 kote 17 moh. Også byggegrensen er satt slik at den ikke tillater bebyggelse på de naturlige fjellformasjonene på nord og øst for de to nye tomtene for bedre terrengtilpasning.

Utnyttelsesgrad BYA 55 % er lik alle de andre boligtomtene langs Utsikten. Ved innlevering av byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises garasje. Garasjen kan være integrert i boligbebyggelsen. Frittstående garasjer skal ikke være større enn 50 m². Garasjer inne på BF8 og BF9 kan etableres i formålsgrensen mellom disse. Garasjene kan også sammenbygges. Sammenbygd garasje kan være inntil 100 m².

Plangrense sør for BF8 er plassert slik at adkomst, parkering og snuplass til de to leilighetene i det gamle fiskebruket sør for planområdet ikke blir med i reguleringsendringen. På sørsida av BF8 er det en gangbro som fører fra klippen til gamle fiskemottakets tak. Fri tilgang til tak og gammel bro kan medføre fare. For å unngå skader settes det bestemmelse at adkomst til taket via gangbroen må sperres.



Forslaget med adkomst til nye boligtomtene via næringstomt i øst (alt. 2)



Langsnitt skisse mot nordøst, eksempler for mulige løsninger

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Eksisterende reguleringsplan for Utsikten er opprinnelig fra 2007. Det har blitt gjort mindre endringer 5 ganger siden første vedtak, hvorav 4 av de har blitt behandlet politisk. Denne endringen er av større omfang, og følger dermed en vanlig planprosess.

Faglige og generelle forhold

Planområdet:

Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale tilknyttet teknisk infrastruktur i

utvidelsesområdet. Det finnes utbyggingsavtale for veien Utsikten som er i den eksisterende detaljregulering lagt ut for offentlig vei. Utbyggingsavtalen er mellom Vestvågøy kommune og utbyggeren SHAK Eiendom As og datert den 10.02.2014.

Krav til konsekvensutredning:

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

- **Økonomiske konsekvenser**

Planendringen vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personneltmessige konsekvenser (ivare tatt ihht til lov- og avtaleverk)**
Ikke relevant.

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

I omkringliggende område er det registrert tre ulike truede arter: Hettemåke, dvergdykker og grønnfink. Planendringen vil trolig ikke påvirke artene nevneverdig, da de ikke hekker på berg.

Klima og energi:

Havnivåstigning og stormflo:

I forslaget med adkomst via næringstomt ligger adkomstveien på ca. 3 meter over havet og kan være berørt av havnivåstigning og stormflo. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel ivaretar at tiltak som er berørt av havnivåstigning og stormflo skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Dette vil si at det kan være krav for avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo ved etablering av eventuell parkeringskjeller. Eksempel for dette er at alle elektriske installasjoner løftes over flomsonen. Se videre bestemmelser om *Havnivåstigning og stormflo* i KPA.

Landbruk:

Planendringen vil ikke påvirke landbruksinteresser.

Friluftsliv:

Det er ingen registrerte friluftsinnteresser i utvidelsesområdet.

Landskap:

Området består i dag av små busker/trær og knauser. Boligene vil bli plassert ytterst på en åsside og vil derfor påvirke landskapet fra Moloveien (fra øst mot vest). Utvidelsen vil ellers være en naturlig forlengelse av eksisterende boliger på Utsikten og vil ikke medføre store negative konsekvenser for landskapet sett fra vest- og nord.

I alternativ 1 vil forlengning av veien Utsikten medføre terrenginngrep. Det er gitt en bestemmelse at veibygging skal skje mest mulig skånsomt. I alternativ 2 vil etablering av parkeringskjeller kreve store terrenginngrep. Uten prosjektering er det åpenbart at denne løsningen krever mye større terrenginngrep enn opprinnelige forslaget. Parkeringskjeller kan bygges inn i fjellet og kan derfor ha bare liten påvirkning i landskapets estetikk.

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Bestemmelser om den generelle aktsomhetsplikten er tatt med i planen.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Se vedlagte ROS-sjekkliste for begge alternativer.

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

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

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

Ikke relevant.

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

Planendringen vil medføre en utvidelse på et areal som i kommuneplanens arealdel er satt av til bolig. Det er et mål i kommuneplanens samfunnsdel at man har levende bygder i kommunen og flere boliger på Ballstad vil støtte opp om dette.

- **Folkehelse og barn og unges interesser**

Det er i eksisterende reguleringsplan for Utsikten regulert et område for lek. Planendringen og utvidelsen kan medføre at det blir noen flere barn som bruker denne lekeplassen, men det vil ikke medføre at lekeplassarealet bør utvides.

Lekeplassen er tilgjengelig via veien Utsikten. I planforslaget der adkomst til nye boliger er via næringstomt kan det etableres gangsti fra boliger til Utsikten slik at gangforbindelsen til lekeplass blir ivaretatt.

Alternativ 2, med adkomst til nye boliger via næringstomt der det kan være noe tungtrafikk, kan medføre økt fare for myke trafikanter, selv om adkomsten bare er flyttet ca. 90 meter langs Moloveien mot sørøst og ligger i innersving med gode siktforhold. Til sammenligning er Utsikten en adkomstvei med bare boligeiendommer.

På sørsida av BF8 er det en gangbro som fører fra klippen til gamle fiskemottakets tak. Fri tilgang til tak og bro kan medføre fare. For å unngå skader skal adkomst til taket via gangbroen sperres.

06.05.2024 Teknisk utvalg

Eva-Karin Busch AP fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes til neste møte, hvor det også foretas befarings.

Votering over utsettelsesforslaget:

Enst vedtatt.

TKU-043/24 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte, hvor det også foretas befarings.

14.05.2024 Kommunestyret

Votering:

Teknisk utvalgs innstilling enst vedtatt.

KS-032/24 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte, hvor det også foretas befarings.

17.06.2024 Teknisk utvalg

Arne Martin Finstad H fremmet på vegne av posisjonen følgende utsettelsesforslag:

Med bakgrunn i opplysninger fremkommet i møtet angående kontakt mellom aktuelle naboer om en omforent løsning/avtale utsettes saken. Det innkalles til møte i Teknisk Utvalg tirsdag 25.06.24, før kommunestyrets møte.

Votering over utsettelsesforslaget:

Utsettelsesforslagene enst vedtatt.

TKU-058/24 Vedtak:

Med bakgrunn i opplysninger fremkommet i møtet angående kontakt mellom aktuelle naboer om en omforent løsning/avtale utsettes saken. Det innkalles til møte i Teknisk Utvalg tirsdag 25.06.24, før kommunestyrets møte.

25.06.2024 Teknisk utvalg

Forslag til vedtak fra varaordfører Pål Krûger:

1. Det vises til to alternative forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023 (alt. 1) og 19.01.2024 (alt. 2).
2. Med bakgrunn at aktuelle naboer har avtalt en løsning som er tilfredsstillende til alle parter, godkjenner kommunestyret det opprinnelige forslaget (alt. 1) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via utsikten, med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023, med justeringer iht. avtale datert 20.06.2024.
3. Justering av opprinnelig planforslag iht. avtale medfører følgende endringer til plankart og bestemmelser:
 - a. Plankart:
 - i. Totalbredde av veiarealet reduseres fra 5,5 m (3,5 m vei + 2 x 1 m sideareal) til 4 m (3 m vei + 2 x 0,5 sideareal).
 - ii. Veiarealet flyttes 0,5m inn på tomten BF5. Byggegrense på tomten forblir uendret, hvilket medfører at byggegrense mot vei delvis reduseres fra 3m til 2,5 m fra regulert eiendomsgrense.
 - iii. På grunn av flytting av vei og redusert bredde av veiarealet, blir det 3 m mellom husvegg og sideareal vei på tomten BF6. Byggegrense på tomten forblir uendret.
 - iv. På grunn av endringene langs veiarealet, regulerte tomtestørrelser blir justert litt. BF5 og BF 9 blir litt mindre og BF6 og BF8 blir litt større.
 - b. Bestemmelser:
 - i. Maksimal byggehøyde i kote for tomter BF8 og BF9 reduseres fra 17 m til 15,5 m.
 - ii. Det legges inn ny bestemmelse, som tillater oppføring av fysisk skille langs veien innenfor eiendomsgrense på BF6.
4. Endringene vurderes å være av mindre karakter, som berører bare parter i avtalen. På grunn av dette vurderes det å være mulig å vedta endringene uten videre varsling av naboer.
5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad.

6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven ? 12-12.

Votering;

Varaordfører Pål Krûgers forslag enst vedtatt.

TKU-061/24 Vedtak:

1. Det vises til to alternative forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023 (alt. 1) og 19.01.2024 (alt. 2).

2. Med bakgrunn at aktuelle naboer har avtalt en løsning som er tilfredsstillende til alle parter, godkjenner kommunestyret det opprinnelige forslaget (alt. 1) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via utsikten, med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023, med justeringer iht. avtale datert 20.06.2024.

3. Justering av opprinnelig planforslag iht. avtale medfører følgende endringer til plankart og bestemmelser:

a. Plankart:

i. Totalbredde av veiarealet reduseres fra 5,5 m (3,5 m vei + 2 x 1 m sideareal) til 4 m (3 m vei + 2 x 0,5 sideareal).

ii. Veiarealet flyttes 0,5m inn på tomten BF5. Byggegrense på tomten forblir uendret, hvilket medfører at byggegrense mot vei delvis reduseres fra 3m til 2,5 m fra regulert eiendomsgrense.

iii. På grunn av flytting av vei og redusert bredde av veiarealet, blir det 3 m mellom husvegg og sideareal vei på tomten BF6. Byggegrense på tomten forblir uendret.

iv. På grunn av endringene langs veiarealet, regulerte tomtestørrelser blir justert litt. BF5 og BF 9 blir litt mindre og BF6 og BF8 blir litt større.

b. Bestemmelser:

i. Maksimal byggehøyde i kote for tomter BF8 og BF9 reduseres fra 17 m til 15,5 m.

ii. Det legges inn ny bestemmelse, som tillater oppføring av fysisk skille langs veien innenfor eiendomsgrense på BF6.

4. Endringene vurderes å være av mindre karakter, som berører bare parter i avtalen. På grunn av dette vurderes det å være mulig å vedta endringene uten videre varsling av naboer.

5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad.

6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven ? 12-12.

25.06.2024 Kommunestyret

Teknisk utvalg hadde ekstraordinært møte 25.06.2024, og fremmet følgende innstilling til kommunestyret:

1. Det vises til to alternative forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023 (alt. 1) og 19.01.2024 (alt. 2).

2. Med bakgrunn at aktuelle naboer har avtalt en løsning som er tilfredsstillende til alle parter, godkjenner kommunestyret det opprinnelige forslaget (alt. 1) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via utsikten, med plankart,

planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023, med justeringer iht. avtale datert 20.06.2024.

3. Justering av opprinnelig planforslag iht. avtale medfører følgende endringer til plankart og bestemmelser:

a. Plankart:

i. Totalbredde av veiarealet reduseres fra 5,5 m (3,5 m vei + 2 x 1 m sideareal) til 4 m (3 m vei + 2 x 0,5 sideareal).

ii. Veiarealet flyttes 0,5m inn på tomten BF5. Byggegrense på tomten forblir uendret, hvilket medfører at byggegrense mot vei delvis reduseres fra 3m til 2,5 m fra regulert eiendomsgrense.

iii. På grunn av flytting av vei og redusert bredde av veiarealet, blir det 3 m mellom husvegg og sideareal vei på tomten BF6. Byggegrense på tomten forblir uendret.

iv. På grunn av endringene langs veiarealet, regulerte tomtestørrelser blir justert litt. BF5 og BF 9 blir litt mindre og BF6 og BF8 blir litt større.

b. Bestemmelser:

i. Maksimal byggehøyde i kote for tomter BF8 og BF9 reduseres fra 17 m til 15,5 m.

ii. Det legges inn ny bestemmelse, som tillater oppføring av fysisk skille langs veien innenfor eiendomsgrense på BF6.

4. Endringene vurderes å være av mindre karakter, som berører bare parter i avtalen. På grunn av dette vurderes det å være mulig å vedta endringene uten videre varsling av naboer.

5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad.

6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven ? 12-12.

Votering over innstilling fra ekstraordinært møte i teknisk utvalg 25.06.2024:

Innstilling fra teknisk utvalg enst vedtatt.

KS-056/24 Vedtak:

1. Det vises til to alternative forslag til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad, planID 1860-202202 med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023 (alt. 1) og 19.01.2024 (alt. 2).

2. Med bakgrunn at aktuelle naboer har avtalt en løsning som er tilfredsstillende til alle parter, godkjenner kommunestyret det opprinnelige forslaget (alt. 1) til endring av detaljregulering Utsikten Ballstad med adkomst til nye boligtomtene via utsikten, med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 05.05.2023, med justeringer iht. avtale datert 20.06.2024.

3. Justering av opprinnelig planforslag iht. avtale medfører følgende endringer til plankart og bestemmelser:

a. Plankart:

i. Totalbredde av veiarealet reduseres fra 5,5 m (3,5 m vei + 2 x 1 m sideareal) til 4 m (3 m vei + 2 x 0,5 sideareal).

ii. Veiarealet flyttes 0,5m inn på tomten BF5. Byggegrense på tomten forblir uendret, hvilket medfører at byggegrense mot vei delvis reduseres fra 3m til 2,5 m fra regulert eiendomsgrense.

iii. På grunn av flytting av vei og redusert bredde av veiarealet, blir det 3 m

mellom husvegg og sideareal vei på tomten BF6. Byggegrense på tomten forblir uendret.

iv. På grunn av endringene langs veiarealet, regulerte tomtestørrelser blir justert litt. BF5 og BF 9 blir litt mindre og BF6 og BF8 blir litt større.

b. Bestemmelser:

i. Maksimal byggehøyde i kote for tomter BF8 og BF9 reduseres fra 17 m til 15,5 m.

ii. Det legges inn ny bestemmelse, som tillater oppføring av fysisk skille langs veien innenfor eiendomsgrense på BF6.

4. Endringene vurderes å være av mindre karakter, som berører bare parter i avtalen. På grunn av dette vurderes det å være mulig å vedta endringene uten videre varsling av naboer.

5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med overordnet plan og tilrettelegger for utvidelse av et nytt boligfelt på Ballstad.

6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven ? 12-12.

Leknes, 15.04.2024