

Saksgang

| Utvalg | Møtedato | Utvalgssak |
|--------------------|------------|------------|
| Forvaltningsutvalg | 14.12.2021 | 098/21 |

Arkivsak ID 21/940

Saksbehandler

Martin Reigstad

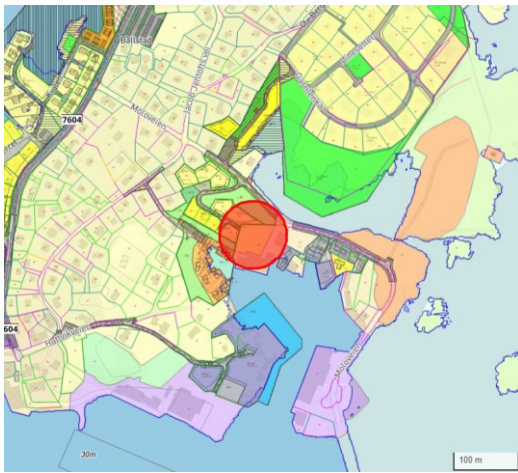
Planinitiativ - oppstart av planarbeid - reguleringsendring Utsikten, Ballstad

Saksdokumenter

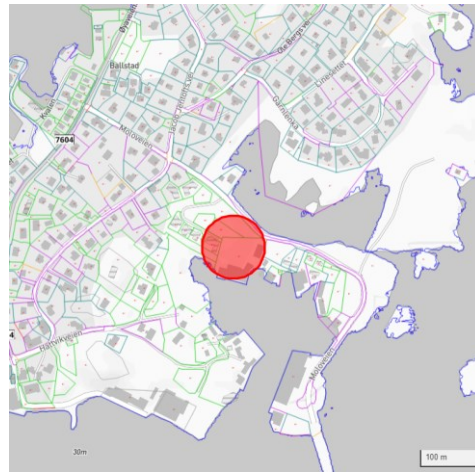
| | | |
|------------|---|---------|
| 22.06.2021 | 202006 Vestvågøy kommune Utsikten Sør Anmodning om oppstartsmøte 210621 | 1550844 |
| 22.06.2021 | 202006 Utsikten Sør Volumstudie alt 2 060521.pdf | 1550843 |
| 22.06.2021 | 202006 Sjekklister ROS analyse.pdf | 1550845 |

Saksopplysninger:

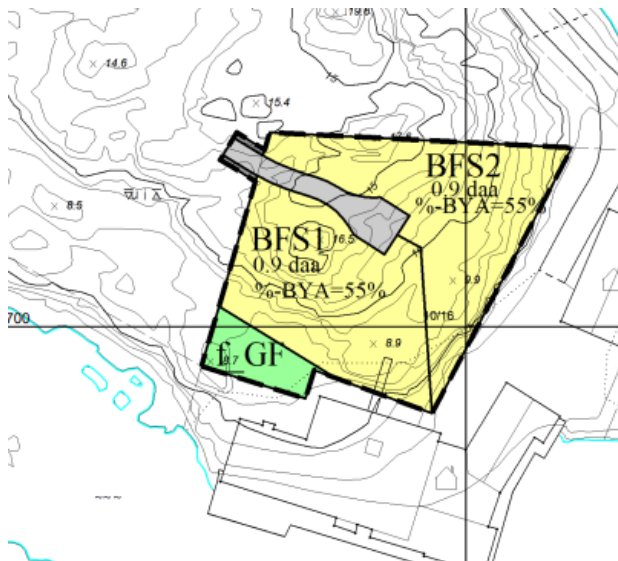
Vestvågøy kommune mottok den 22.06.2021 planinitiativ for oppstart av detaljreguleringsplan Utsikten sør på Ballstad. Etter samtale med plankonsulent ble det besluttet at planinitiativet heller behandles som en endring av eksisterende detaljreguleringsplan for Utsikten, med en utvidelse av det arealet som er ønsket regulert. Planen omfatter deler av gnr 10 bnr 16 på Ballstadøya. Hensikten med endring av reguleringsplanen er å regulere deler av gnr 10 bnr 16 til boligformål. Innsendte illustrasjoner viser to nye boliger som kan etableres i planen. Området som ønskes regulert vil være en naturlig forlengelse av eksisterende reguleringsplan for Utsikten. Forespørsel er sendt av plankonsulent Asplan Viak AS (Stein Hamre Arkitektkontor AS ved innsending) på vegne av tiltakshaver Arne Sørensen & Sønner AS.



Plassering i plankart.



Plassering i grått kart.



Utvidelse av eksisterende plan.

Søkers redegjørelse for planendringen:

Ønske om å etablere to eneboliger på området som ligger uregulert i enden av eksisterende reguleringsplan for Utsikten på Ballstad. Tanken var i utgangspunktet at det skal være en egen plan, men plankonsulent ser fordelene ved å gjøre en planendring i stedet, da Utsikten uansett måtte bli endret for å få plassert inn adkomstveg til det nye området. De to nye boligene vil bli tilpasset bygningslinjer for de boligene som er planlagt i Utsikten fra før av.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til igangsetting av endring av reguleringsplan for Utsikten, planID 1860 200704.

2. Vestvågøy kommune er negativ til igangsetting av endring av reguleringsplan for Utsikten, planID 1860 200704.

Vurdering av konsekvenser:

- **Historikk**

Utvidelsesområdet er i gjeldende kommuneplan (planID 1860 201810) lagt ut til boligformål med krav til regulering. Eksisterende reguleringsplan for Utsikten er originalt 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 er rådmannens vurdering at innsendt forslag til endring av planområdet er tilfredsstillende. Endringen vil medføre at boligfeltet utvides noe mot sør-øst. Utvidelsen vil være i samsvar med det området som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Adkomst: Planområdet vil ha adkomst fra eksisterende boligområde. Planendringen vil medføre at enden av veien forlenges noe. Adkomst til boligområdet er fra Moloveien, en kommunal vei som går fra Fv. 7604, Øyaveien på Ballstadøya.

Vann og avløp: Det er nok kapasitet på den kommunale ledningen som ligger i området. Det må dokumenteres at kapasiteten på det private anlegget ut til det nye området er tilstrekkelig.

Strøm: Det er strømkabler i området. Planendringen vil medføre to nye boenheter i området, noe som trolig ikke vil være noe problem med tanke på kapasiteten. Forslagsstiller bør likevel ta opp kontakt med Lofotkraft for å forsikre seg om at det er nok kapasitet i området.

Boligbehov: Det er ønskelig å utvikle de ulike bygdene i kommunen, og planendringen med tilrettelegging for to nye boenheter støtter opp om dette.

Utbyggingsavtale: Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale tilknyttet teknisk infrastruktur. Dersom kommunen vurderer at dette likevel er aktuelt skal det redegjøres for senere i prosessen.

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

- **Økonomiske konsekvenser**

Planendringen vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser (ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk)**

Ivaretatt ihht lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

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

Klima og energi: Vil ikke bli påvirket nevneverdig grunnet omfanget av planendringen.

Landbruk: Planendringen vil ikke påvirke landbruksinteresser.

Friluftsliv: Det er ingen registrerte friluftstinteresser 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. Likevel bør det være aktuelt å be forslagsstiller inkludere illustrasjoner som viser volumet av ny bygningsmasse sett fra ulike vinkler. Åsen som utvidelsen vil berøre er godt synlig fra havnebassenget.



Området sett fra Moloveien.

Kulturminner: Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Bestemmelse om den generelle aktsomhetsplikten bør tas med i planen.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
Vil bli ivaretatt i planarbeidet.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
Vil bli ivaretatt i planarbeidet.
- **Folkehelse**
Vil bli ivaretatt i planarbeidet. Den eksisterende reguleringsplanen for Utsikten har regulert et areal til lekeplass. Utvidelsen er ikke stor nok til å utløse krav om ny lekeplass etter rådmannens vurdering.
- **Forebygging av kriminalitet**
Vil bli ivaretatt i planarbeidet.
- **Andre fagområders vurdering**
- **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.
- **Barn og unges interesser**
Det er i eksisterende reguleringsplan for Utsikten regulert et område for lek. Planendringen og utvidelsen vil kunne medføre at det blir noe mer barn som bruker denne lekeplassen, men det vil trolig ikke medføre så mange flere barn at lekeplassarealet bør utvides.

Konklusjon/oppsummering:

Rådmannen anbefaler at Forvaltningsutvalget stiller seg positiv til endring av reguleringsplan Utsikten for å kunne etablere to nye boligeiendommer i tilknytning til eksisterende boligområde.

Rådmannens innstilling:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsendring for å utvide eksisterende reguleringsplan Utsikten på Ballstad. Området vil være en naturlig forlengelse av boligområdet som i dag er delvis utbygd og arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planendringen vil medføre økt tilførsel av boliger på Ballstad. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Det skal utarbeides volumstudie som viser hvordan bebyggelsen i utvidelsen av planområdet vil påvirke landskapet rundt fra flere perspektiver, spesielt fra havnebassenget.
2. Det skal gis tydelige føringer for arkitektonisk kvalitet som tilpasser seg omgivelsene i bestemmelsene for det nye området.

14.12.2021 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-098/21 Vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsendring for å utvide eksisterende reguleringsplan Utsikten på Ballstad. Området vil være en naturlig forlengelse av boligområdet som i dag er delvis utbygd og arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planendringen vil medføre økt tilførsel av boliger på Ballstad. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Det skal utarbeides volumstudie som viser hvordan bebyggelsen i utvidelsen av planområdet vil påvirke landskapet rundt fra flere perspektiver, spesielt fra havnebassenget.
2. Det skal gis tydelige føringer for arkitektonisk kvalitet som tilpasser seg omgivelsene i bestemmelsene for det nye området.

Leknes, 05.11.2021