

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	11.02.2020	006/20
Kommunestyret	18.02.2020	011/20

Arkivsak ID 18/1099

Saksbehandler

Jochen Caesar

Detaljregulering Ballstad servicehavn - Fastsetting av planprogram

Sammendrag:

Ballstad Slip har ønske om å kunne utvide sin virksomhet nord for «Allmenningen» på Ballstad for å kunne tilpasse seg kystflåtens utvikling med stadig større fiskefartøyer. Vestvågøy kommune har mottatt planprogram, som var på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Rådmannen anbefaler at Kommunestyre fastsetter planprogrammet. Reguleringen vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Eventuelle kostnader vil bl.a. være avhengig av hvor mye kommunen ønsker å tilrettelegge for ny kommunal kaiplass i område.

Saksdokumenter

20.01.2020	200119 Ballstad_Servicehavn_Planprogram	1492791
20.01.2020	Ballstad Servicehavn_Innspill til planprogram	1492793
20.01.2020	Ballstad Servicehavn_planprogram_merknadsbehandling	1492794

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har mottatt planprogram for detaljreguleringsplan Ballstad servicehavn. Forslagsstiller er Godthåp AS, plandokumentene ble utarbeidet av VÅG Arkitektur AS.

Hovedhensikten med planarbeidet er tilrettelegging av nye industriarealer for utvidelse og videre drift av Ballstad Slip. I tillegg til større arealer i form av fyllinger i sjø, vil det også åpnes for en ny skipshall innenfor området.

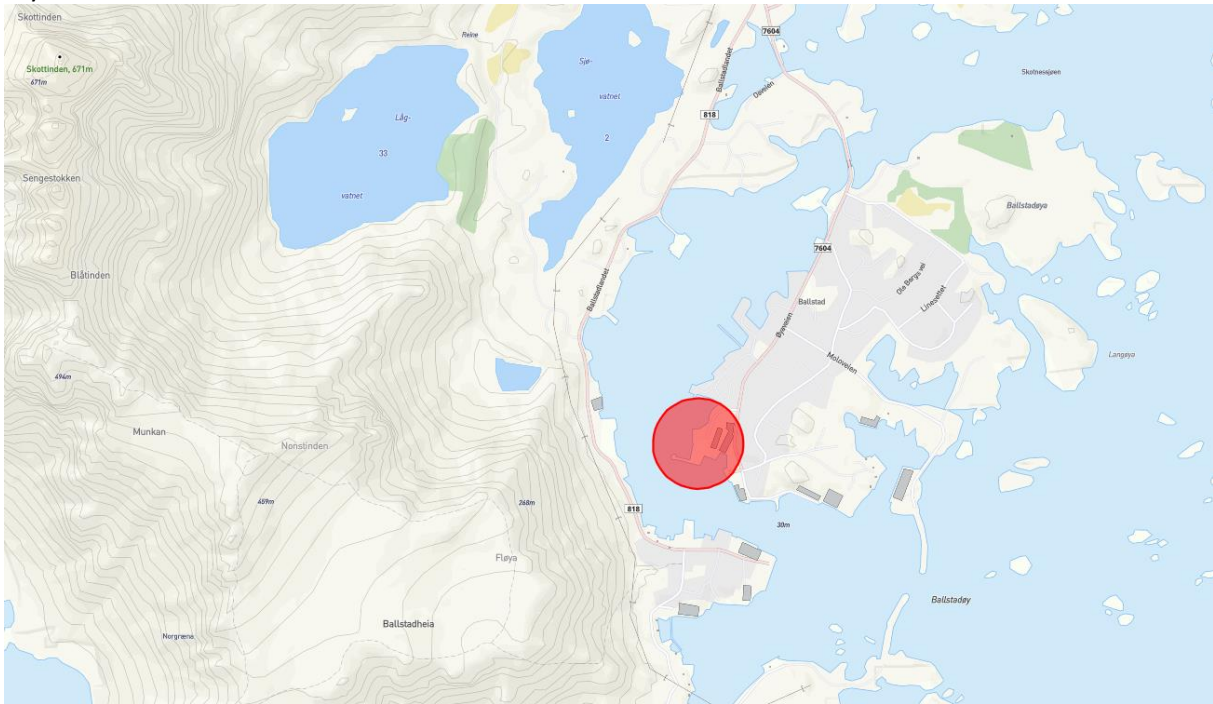
Vestvågøy kommune har behov for mer offentlig kaiplass på Ballstad, og man har som hensikt å tilrettelegge for dette innenfor planområdet. Kaiplassene vil i hovedsak være for fiskefartøy, med «basefunksjoner», som liggekai og lager for bruk og utstyr.

Det kan være hensiktsmessig å legge opp til en etappevis utvikling av området, hvor trinn én vil være etablering av slipens funksjoner, og trinn to vil være etablering av offentlige funksjoner.

Lengst sør i planområdet, ved allmenningen, har man som hensikt å tilrettelegge for næring. Her er det tenkt næring i form av utvidet drift av eksisterende kafé, samt tilrettelegging for etablering av overnattingsfunksjoner og eventuelt andre næringsfunksjoner.

Arealformål i planen planlegges hovedsakelig å være industri, kai, handel/ næring, overnatting, parkering, vei, fortau/ gang og sykkelveg og tilhørende, nødvendig grøft- og grøntareal. I forbindelse

med utvikling av området vil man se på trafikk løsninger for persontransport, varetransport og for myke trafikanter.



Oversiktskart:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble politisk behandlet av Forvaltningsutvalget som sak 049/18 i møte den 18.9.2018, der det ble fattet følgende vedtak:

FO 049/18 Vedtak:

Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av Ballstad servicehavn. Følgende føringer skal være gjeldende for det videre planarbeidet:

1. *Planområdet koordineres med områdereguleringsplan Ballstad havn, igangsatt detaljregulering Hemmingodden og detaljregulering Allmenningen som er i oppstartsfasen, som skissert i saksfremlegget. Eiendom gnr 10 bnr 133 skal tilhøre reguleringsplan Allmenningen.*
2. *Behov for oppgradering av teknisk infrastruktur avklares i planprosessen.*
3. *Det skal legges til rette for mulig etablering av ny kommunal kai i planområdet.*
4. *Alle offentlige veier skal utformes i henhold til SVV sine håndbøker og bygges etter kommunal vegnorm.*
5. *Det skal inngås utbyggingsavtale for nødvendig offentlig infrastruktur. Avtalen skal sikre både etablering av nødvendig infrastruktur og en hensiktsmessig og rettferdig kostnadsfordeling.*
6. *Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.*
7. *Det skal gis bestemmelser som sikrer havna mot forurensing fra virksomheten.*
8. *Det må utføres sedimentundersøkelser før utfylling kan finne sted.*
9. *Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og uteområdene.*
10. *Tiltaket utløser krav til konsekvensutredning. Det må blant annet utredes konsekvensene av utfyllingen for trafikken til og fra indre havna og konsekvensene av planlagt bebyggelse for landskapsbilde og omgivelsene.*

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringsspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse jfr. pbl. § 12-8.

Plangrense:

Foreløpig planavgrensning omfatter gnr 10 bnr 2, 32, 38, 65, 66, 92, 133, 156, 157, 228, 242, 252,

255, 285, 305, 306, 311, 325, 341 og deler av gnr 10 bnr 1, 121, 203, 257, 258, 310, 314 og gnr 209 bnr 1.

Planområdets foreløpige areal er ca. 58,7 daa, hvorav ca. 27.2 daa er vannarealer. Planavgrensningen kan bli justert i planperioden, og utvidet eller vesentlig endret planavgrensning vil bli varslet.



Planavgrensning:

Planprosess:

Det er i mai 2019 varslet oppstart av planarbeid med konsekvensutredning. I innledende faser av planarbeidet er det utført en mulighetsstudie hvor det er gjort vurderinger angående behov for areal og bygningsmasser. Studien viser at det er sannsynlig at planområdet vil bli bebygd med bruksareal (BRA) utover 15 000 kvm. Av disse kommer størstedelen fra en ny skipshall, hvor måleplan for hver 3. høydemeter inngår i målbart BRA. Plantiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, da det antas å bli utviklet et næringsområde med BRA utover 15 000 kvm.

For alle planer som kan ha vesentlig innvirkning for miljø og samfunn, skal det som et ledd i varslingen om oppstart, utarbeides et planprogram som grunnlag for arbeidet. Planprogrammet skal avklare rammer, premisser og klargjøre formålet med planarbeidet. Videre skal planprogrammet peke på hvilke sentrale utfordringer som det vil bli arbeidet med, og omtale opplegget for planprosess og medvirkning.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort på nytt november 2019. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring. Frist for tilbakemelding var 6.1.2020. Berørte aktører samt naboer og gjenboere til planområdet ble varslet direkte.

Forslagsstiller mottok 12 innspill etter oppstartsvarsel mai 2019 og 8 innspill til offentlig ettersyn av planprogrammet november 2019. Alle innspill er sammenfattet og kommentert i vedlegg

«Merknadsbehandling – Planprogram».

Saksgangen videre oppsummeres som følger:

1. På bakgrunn av forslaget og innkomne merknader fastsetter Vestvågøy kommune planprogrammet.
2. Forslagsstiller utarbeider planforslag med konsekvensutredning på bakgrunn av fastsatt planprogram.
3. Planforslag med konsekvensutredning behandles av Forvaltningsutvalget, sendes på høring til berørte parter og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker før Kommunestyret kan vedta planen.

Fremdrift:

Aktivitet	
Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram	November 2019
Offentlig ettersyn planprogram	November – desember 2019
Merknadsbehandling	Januar 2020
Fastsettelse av planprogram, 2. gangs behandling	Februar 2020
Konsekvensutredning	November 2019 – Februar 2020
Utarbeidelse av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser	November 2019 – Februar 2020
Endelig planforslag til offentlig ettersyn	April/ mai 2020

Krav om konsekvensutredning:

Jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 4-1 skal det som ledd i varsling av planoppstart for reguleringsplaner som kan få virkninger for miljø og samfunn utarbeides planprogram som grunnlag for planarbeidet. Vurderingen av planens mulige virkninger for miljø og samfunn baseres på forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskrift) nr. 854 21.06.2017 § 2 første ledd, som redegjør for hvilke planer og tiltak som omfattes av KU-forskriften.

I tråd med Forskrift om konsekvensutredninger §6 bokstav b, samt vedlegg 1, nr. 24 skal nye næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² konsekvensutredes. For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet, jf. PBL § 4-1, 1.ledd.

Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn er listet opp i Forskrift om konsekvensutredningers § 10. I tillegg til tiltakets omfang virker også fare for forurensning og innsnevring av hoved-farled utløsende for krav om konsekvensutredning med planprogram.

I forskriftens § 21 er det opplistet punkter/temaer som skal vurderes om hvorvidt disse skal utredes eller ikke. I vedlagt planprogram (side 13 og 14) er en gjennomgang av disse punktene sett opp mot planforslaget og en konklusjon om disse skal utredes eller ikke.

Metode:

Konsekvensene av tiltaket som skal planlegges måles ved å sammenligne forventet tilstand etter at tiltaket er gjennomført mot forventet tilstand uten gjennomføring av tiltakene (referansealternativet). Alternativene som er brukt er beskrevet under egne punkter. Konsekvensutredningen gjennomføres i tråd med hovedtrekkene i metodikken for ikke-prissatte konsekvenser som er beskrevet i Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser. De ikke prissatte konsekvensene vurderes etter en systematisk gjennomgang av verdi, påvirkning og konsekvens.

Følgende alternativer inngår i planprogrammet:

0-Alternativet: Dagens situasjon videreføres.

Planalternativet: Utvidelse av eksisterende industriområde ved Ballstad Slip.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal 0-alternativet utredes.

Utredningstema:

I forbindelse med den videre planlegging skal følgende tema utredes:

Tema	Problemstilling(er)	Metode
Tiltakets omfang - landskap	Reguleringsplanen vil åpne for store fyllinger i Ballstad havn. Hvordan vil dette påvirke landskapssituasjonen? Hvordan vil dette påvirke havnerommet? Hvordan vil tiltaket påvirke de nærmeste naboer?	Fjern- og nærvirkninger av tiltak skal visualiseres i konsekvensutredningen.
Tiltakets omfang - skipshall	Det er planlagt en ny og større skipshall innenfor planområdet. Hvordan vil plassering og utforming påvirke sine nærområder? Hvordan vil plassering og utforming påvirke miljøet Ballstad havn?	Fjern- og nærvirkninger av tiltak skal visualiseres i konsekvensutredningen. Analyse av skygge og utsiktsforhold for tilgrensende områder
Estetikk og byggeskikk - konsekvenser for kulturmiljø	Planområdet ligger i nærheten av et regionalt utvalgt viktig kulturmiljø i Lofoten, id: 84 Ballstadøy, væreiergård i Kulturminneplan for Lofoten (2008). Hvilke konsekvenser har planen for kulturmiljøet.	Fotodokumentasjon og illustrasjoner.
Forurensning i grunn	Det er tidligere dokumentert grunnforurensning i området. Hvordan er omfanget? Hvordan kan planen sikre at videre tiltak utføres på en måte som reduserer risiko i tilknytning til forurensede masser?	Legge til grunn utførte undersøkelser og vurdere behov for å gjennomføre nye.
Forurensning - støy	Med utvidelse av anlegget og mer trafikk er det mulig at støysituasjonen vil endre seg. Hvordan vil planforslaget endre støysituasjonen? Ved behov: Hvilke avbøtende tiltak kan være aktuelle?	Legge til grunn utførte undersøkelser og vurdere behov for å gjennomføre nye.
Infrastruktur, vei og havn	Hvordan vil innsnevring av farleden påvirke strøm- og bølgeforhold i havna. Hvordan vil innsnevring av farleden påvirke trafikksituasjonen i havna? Vil tiltaket påvirke isdannelser i indre havn? Hvordan vil tiltaket endre trafikksituasjonen på land? Vil det bli en økning i biltrafikk inn til området? Vil det bli en økning i tungtrafikk? Hvordan sikres myke trafikanter?	Det skal utarbeides en egen vurdering angående endret situasjon i havna. Det skal redegjøres for forventet økning i trafikk.

Andre tema/ utredningsbehov kan komme til etter hvert som planarbeidet skrider fram.

Beskrivelse av alternativene:

I en konsekvensutredning skal de ulike alternativene vurderes opp mot et 0-alternativ som en referanse.

0-Alternativ

Dette vil være dagens situasjon i området. Dette innebærer at arealbruken innenfor dette området vil bli styrt av vedtatte planer. 0-alternativet er kun et utredningsalternativ, ikke et planalternativ.

Planalternativ 1 - Ny reguleringsplan

Planalternativ 1 er forslagstillers alternativ. Godthåp AS ønsker å utvide eksisterende industriområde, med utearealer og ny skipshall. I tillegg skal det etableres offentlige kai-arealer innenfor området. Alternativet innebærer utfyllinger i sjøen mot vest og etablering av nye kaier langs store deler av sjøkanten. Planalternativet vil også kunne medføre en oppgradering av eksisterende adkomstvei, Oppsåttveien, samt regulering av en forlengelse av denne langs nordsiden av industriområdet. Planalternativ 1 vil utvikles med utgangspunkt i mulighetsstudien, som forklart under kap. 6 i vedlagt planprogram. Løsningene vil videreutvikles som en del av planarbeidet. Det vil vurderes om det er hensiktsmessig å inkludere gjeldende kommunedelplan for Ballstad, med avsatt areal til fremtidig næringsområde, som et eget alternativ i konsekvensutredningen.

Beskrivelse av planområdet

Ballstad slip ble etablert i 1918, og har i løpet av de siste 100 årene utviklet seg i takt med fiskerinæringen og teknologien. Området er bygget ut i flere etapper, og inneholder i dag skipsverft, skipshandel og flåteservice. Den eksisterende skipshallen, som ble bygget i 1991, har blitt et landemerke på Ballstad, med sine karakteristiske veggmalier. Hallen er omkranset av flere mindre bygninger som inneholder verksteder, butikk, personalrom osv. Det er nylig gitt tillatelse til tilbygg på eksisterende verkstedbygning. Tilbygget skal inneholde lager-, verksted, kontor- og personalfunksjoner.



Satellittfoto som viser dagens situasjon. Adkomst via Oppsåttveien markert med rosa pil.

Nummerering: 1) Café 8373 2) Slipstua 3) Park 4) Allmenning 5) Skipshall 6) Verksted og personal 7) Butikk 8) Flåteservice 9) Lager 10) Nic. Haug 11) Tilbygg med verksted og kontorlokaler.

Anlegget har kaier, flytekaier og båtutsett. Utearealene er oppstykkede og lite manøvrerbare, og brukes i dag til oppstilling av båter, lagring og til parkering. Anlegget er i dag ikke sikret med gjerder og porter, noe som gjør det mulig for barn å ta seg inn.

Mot nord grenser planområdet mot turistanlegget Hemmingodden og mot boligområdet «Værret». Det er nylig vedtatt reguleringsplan for Hemmingodden, og turistanlegget planlegger flere nye tiltak, blant annet overnattingsenheter langs Oppsåttet.

Oppsåttveien er felles adkomst for Hemmingodden, Værret og for Ballstad slip. Oppsåttet ligger mellom de tre områdene og inneholder et bygningsmiljø med naust og en eldre bolig, og har en kort, uberørt strandlinje. Dette området brukes av beboere i Værret og av besøkende ved turistanlegget og er spesielt viktig for barn og unge. I innkomne innspill har naboer bedt om at den historiske verdien av området, og forhold tilknyttet mulig vern, skal medtas i videre betraktninger.

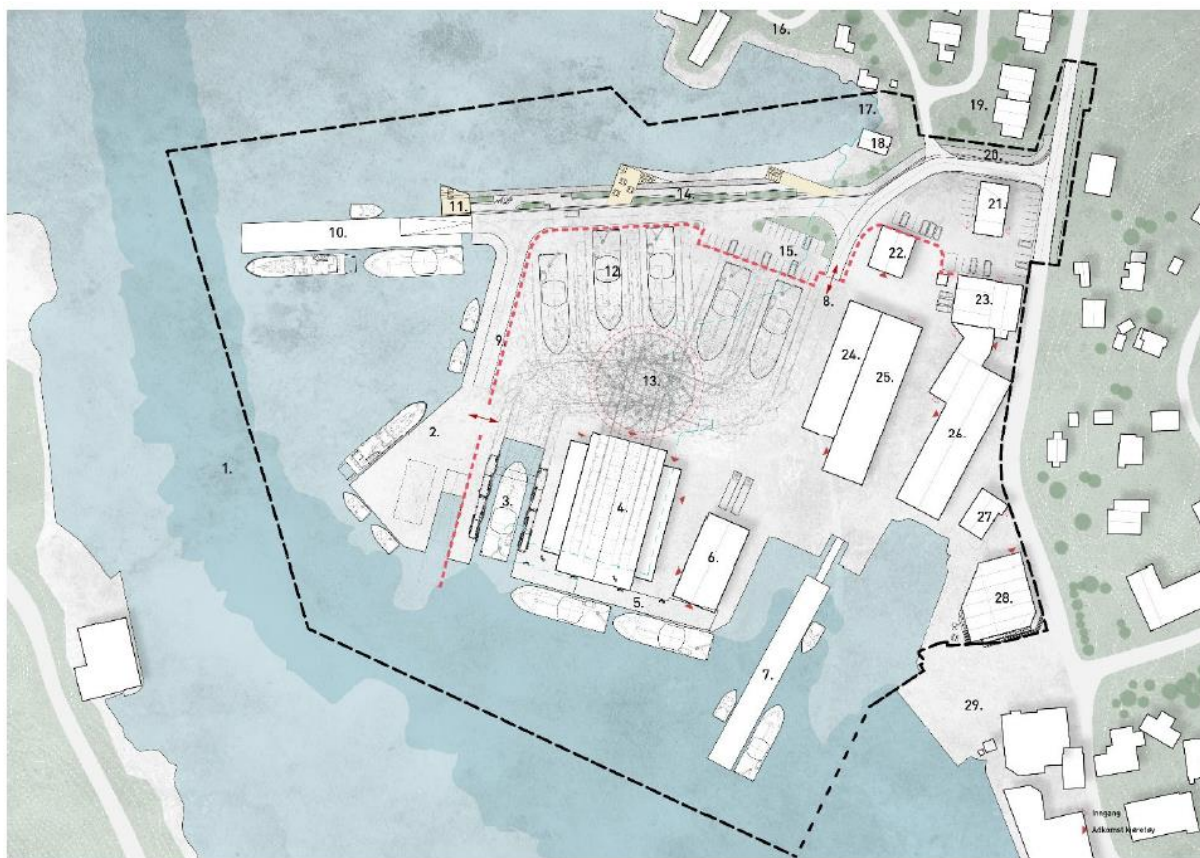
På motsatt side av fylkesvegen, mot øst, ligger det også et bolig-område. Her er det en stigning i terrenget, som sørger for at de fleste boligene ligger på et høyere nivå enn industriområdet.

Mot sør grenser planen mot allmenningen, som fungerer som et torg og en møteplass for stedets innbyggere. Her finnes matbutikk, café, post, offentlige toaletter og sittebenker. Like ved ligger det også en park. Disse arealene brukes til arrangementer som Ballstaddagene og julegrantenning, og både parken og allmenningen inngår i kommende detaljregulering for «Allmenningen».

Ved allmenningen, og innenfor planavgrensningen til Ballstad Servicehavn, ligger Café 8373, som er en viktig og populær møteplass. I satellittfotoet over vises den sammen med to burekker, men disse er nå revet. Caféen og slipstua brukes både til offentlige og private arrangementer. Parkering i tilknytning til disse skjer i dag stort sett på allmenningen.

Beskrivelse av planforslaget

VÅG Arkitektur AS har i løpet av sommeren 2019 gjennomført en mulighetsstudie for utvikling av industriområdet. Under vises en foreløpig illustrasjonsplan fra studien, som illustrerer hvordan området kan utvikles. Ved opptak og plassering av båter med mobil båtveis kreves bås (3) og manøvreringsareal (13), i tillegg til oppstillingsplasser (12). Slipens område begrenses av eksisterende kai (5) i sør, farled (1) i vest og Oppsattet (17) i nord. Innenfor disse rammene er det forsøkt finne en fleksibel løsning som etablerer tilstrekkelig areal til en utvidelse av slipen og til offentlige kaiarealer. Mot turistanlegg og boligområde i nord er det foreslått en havnepromenade med grønne lommer, oppholdsplasser og nedtrapping mot havet.



Illustrasjonsplan fra mulighetsstudie:

1) Farled 2) Offentlige kaiarealer 3) Bås for båtveis 4) Skipshall 5) Utvidelse av eksisterende kai 6) Nic. Haug 7) Eksisterende flytekai 8) Hovedadkomst 9) Perimetersikring (rødstiplet linje) 10) Ny, offentlig flytekai 11) Utsiktspunkt 12) Oppstillingsplasser for båter 13) Manøvreringsareal for båtveis 14) Promenade 15) Parkeringsplasser 16) Hemmingodden turistanlegg 17) Oppsattet 18) Naust 19) «Værret» boligområde 20) Fortau/ Gang og sykkelveg 21) Flåteservice 22) Lager 23) Butikk 24) Utvidelse av verksted 25) Verksted og personal 26) Eksisterende skipshall 27) Slipstua 28) Næringslokaler 29) Allmenningen

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.
2. Vestvågøy kommunestyre sender planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn tilbake til rådmannen med følgende føringer for det videre arbeidet: (Kommunestyret selv angir

Vurdering av konsekvenser

- **Historikk**

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble politisk behandlet av Forvaltningsutvalget som sak 049/18 i møte den 18.9.2018.

Oppstartsmøte ble avholdt 12.2.2019.

- **Faglige og generelle forhold**

Planprogrammet er godt gjennomarbeidet og belyser de utredningstemaene som blir viktig i det videre planarbeidet.

Parallelt med planprosessen skal det utarbeides en utbyggingsavtale, som avklarer etablering av fremtidig kommunalteknisk infrastruktur (offentlig kai og evt. vann, avløp, veg mm).

- **Økonomiske konsekvenser**

Eventuelle kostnader vil være avhengig av hvor mye kommunen ønsker å tilrettelegge for ny kommunal kaiplass i område. Arealer som reguleres til offentlig formål (kai, vei, fortau, gang- og sykkelveg mm) skal erverves av kommunen og infrastruktur skal etter ferdigstillelse overtas og driftes av kommunen. Vestvågøy kommune har behov for økt antall meter kai.

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

Ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

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

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

- **Folkehelse**

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

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

Planinitiativet ble behandlet av Forvaltningsutvalget som sak 049/18 den 18.9.2018 der det ble gitt føringer for det videre planarbeidet (se øverst i saksfremlegget).

Planområdet er koordinert med pågående planarbeid for Allmenningen, Ballstad og grenser mot vedtatt reguleringsplan for Hemmingodden.

- **Barn og unges interesser**

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn, sist revidert 20.1.2020.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 11.02.2020

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn, sist revidert 20.1.2020.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

11.02.2020 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-006/20 Vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn, sist revidert 20.1.2020.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

18.02.2020 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-011/20 Vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Ballstad Servicehavn, sist revidert 20.1.2020.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

Leknes, 25.01.2020