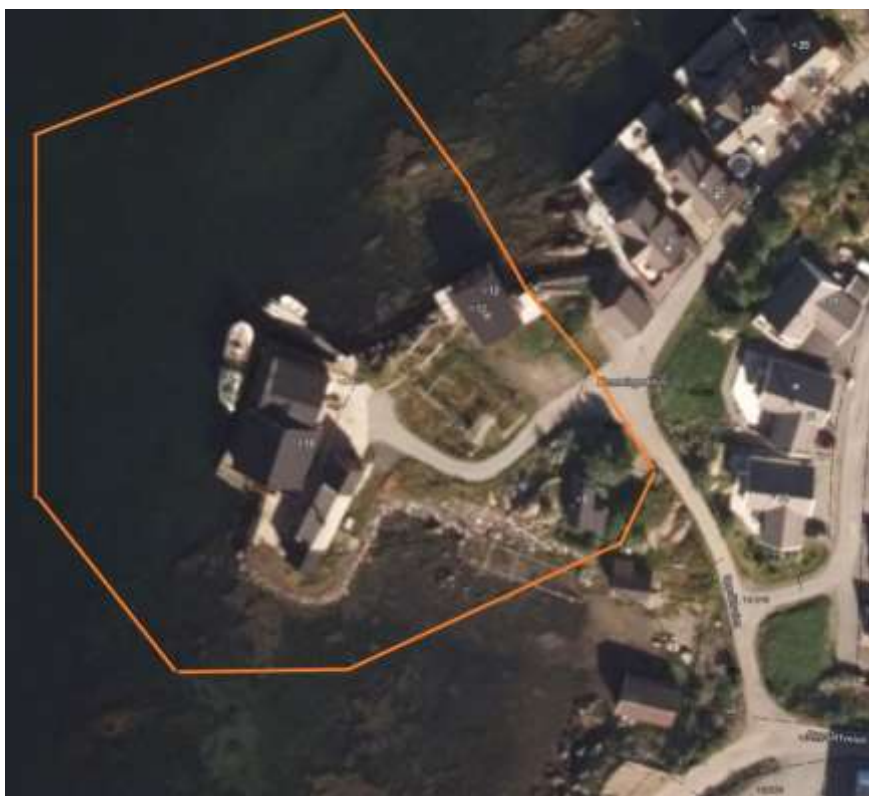


PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN:

HEMMINGODDEN RORBUER BALLSTAD

Gnr 10/-, 10/256,167,290

Plan-ID 1860-201813



Vestvågøy kommune

Sist revidert etter vedtaket 22.10.2019 - Jochen Caesar, VVK

INNHold

1. SAMMENDRAG	4
2. BAKGRUNN.....	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagsstiller/eierforhold, plankonsulent	4
2.3 Planarbeidet i område	
2.4 Om mulig utbyggingsavtale	4
2.5 Krav om konsekvensutredning (KU)	4
3. PLANPROSESSEN	5
3.1 Medvirkningsprosess.....	5
3.2 Varsel om oppstart	5
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
4.1 Statlige planer og føringer	5
4.2 Kommuneplanens arealdel	6
4.2.1 Kommuneplanens krav til parkering og utomhus	6
4.3 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	6
5. EKSISTERENDE FORHOLD	6
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og eierforhold	8
5.3 Stedets karakter	8
5.3.1 Bomiljø og -kvalitet	9
5.4 Landskap og klima.....	10
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	10
5.6 Naturverdier	10
5.7 Rekreasjonsverdi	10
5.8 Naturressurser: Landbruk	10
5.9 Trafikkforhold	14
5.9.1 Dagens vegnett og trafikkmengder	14
5.9.2 Trafikkulykker.....	15
5.9.3 Kollektivtransport	16
5.9.4 Tilgjengelighet for gående og syklende	16
5.10 Barns interesser	16
5.11 Sosial infrastruktur	16
5.12 Universell utforming	16
5.13 Teknisk infrastruktur.....	16
5.13.1 Vann og avløp (VA)	16
5.13.2 El-ledninger.....	16
5.14 Grunnforhold	16
5.15 Støyforhold	17
5.16 Luftforurensning.....	17
6. PLANFORSLAGET	17
6.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål.....	17
6.2 Reguleringsformål	17
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	18
6.3.1 Bebyggelsens høyde og utnyttelse	18
6.4 Adkomst og tilgjengelighet	19
6.5 Uteoppholdsareal	20
6.5.1 Turdrag	20
6.5.2 Felles og privat lek	20
6.6 Geoteknikk.....	20
6.7 Universell utforming	20

2

6.8 Teknisk infrastruktur.....	21
6.8.1 Vann og avløp (VA)	21
7. VIRKNINGER	21
7.1 Overordnede planer	21
7.2 Stedets karakter - bokvalitet.....	21
7.3 Landskap	21
7.4 Kulturminner og kulturmiljø	21
7.5 Naturverdier	22
7.6 Rekreasjonsinteresser, -bruk og barns interesser	22
7.7 Naturressurser	22
7.8 Trafikkforhold	22
7.9 Støy	23
7.10 Sosial infrastruktur	23
7.11 Universell utforming	23
7.12 Teknisk infrastruktur.....	23
7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen	23
8. RISIKO OG SÅRBARHET	23
8.1 Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)	23
8.2 Metode	23
8.3 Evaluering av risiko	23
8.4 Konklusjon	24
9. INNKOMNE INNSPILL.....	25
10. AVSLUTTENDE DRØFTING OG ANBEFALING	26
11. REFERANSER/KILDER	26
12. VEDLEGG	26

1. SAMMENDRAG

Casa Consult AS har på oppdrag fra Harald Konrad Nilsen utarbeidet forslag til detaljregulering for et rorbuanlegg i Vestvågøy kommune.

Planområdet er ca. 7,3 dekar og hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å utvide overnattingstilbudet for turister på Hemmingodden, Ballstad.

Planformålene er i samsvar med overordnet gjeldende kommunedelplan for Ballstad, hvor formål for området er Næring.

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket. Det er også gjennomført en risiko – og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som legges ved plandokumentene.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Bakgrunnen for detaljreguleringsplan for området er at forslagstiller ønsker utvidelse av rorbuer og fritidsboliger og ønsker å utvikle området helhetlig til fritids og turistformål. Hensikten med planen er å sikre en helhetlig og hensiktsmessig utvikling av et område som ligger sentralt plassert på Ballstad.

Planen skal ivareta lokalmiljøets behov for tilgjengelighet og sikkerhet, samtidig som den legger til rette for en effektiv og rasjonell bebyggelse.

2.2 Forslagsstiller/eierforhold, plankonsulent

Forslagsstiller er Harald Konrad Nilsen

Plankonsulent er Sara Ezeta, Casa Consult AS

2.3 Planarbeid i området

Det pågår planarbeid for området reguleringsplan Ballstad havn.

2.4 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 2017 KAPITEL II med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis det hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvens utredes.

Planen er i samsvar med kommunen vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning. Planområdets beliggenhet og størrelse tilsier, jf. tidligere planprosesser, at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Det er et lite område på under 4 daa som ligger innenfor et allerede etablert boligområde. Det er derfor ingen større endring i naturmessige eller infrastrukturelle forhold som

må til. Det er snarere snakk om fortetning av et boligområde, noe som ikke skulle tilsa behov for

konsekvensutredning. De geografiske og topografiske forholdene er ikke av en art som skulle tilsi at det er behov for konsekvensutredning. Lokalmiljøet har infrastruktur og sosiale tilbud med kapasitet til økt bebyggelse og økt befolkningstall innenfor tettstedet. Samtidig skjer utbyggingen i henhold til overordnet kommunedelplan.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 12.06.2018. Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på Vestvågøy kommunens nettsider samt i Lofotposten 21.06.2018.

Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter kommunens adresselister med frist for uttalelser 23.07.2018

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Lofotposten den 23.06.2018. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer/naboer og regionale myndigheter etter adresselister tilsendt fra kommunen, med frist for uttalelser 23.07.2018.

Det kom inn 9 skriftlige høringsuttalelser fra; Fiskeridirektoratet, Fylkesmannen i Nordland, Direktoratet for mineralforvaltning, Nordlandfylkes-fiskarlag, Statens Vegvesen, Avinor-Vestvågøy kommune, Tromsø museum, Kystverket og Nordland Fylkeskommunen.

Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 9.



4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

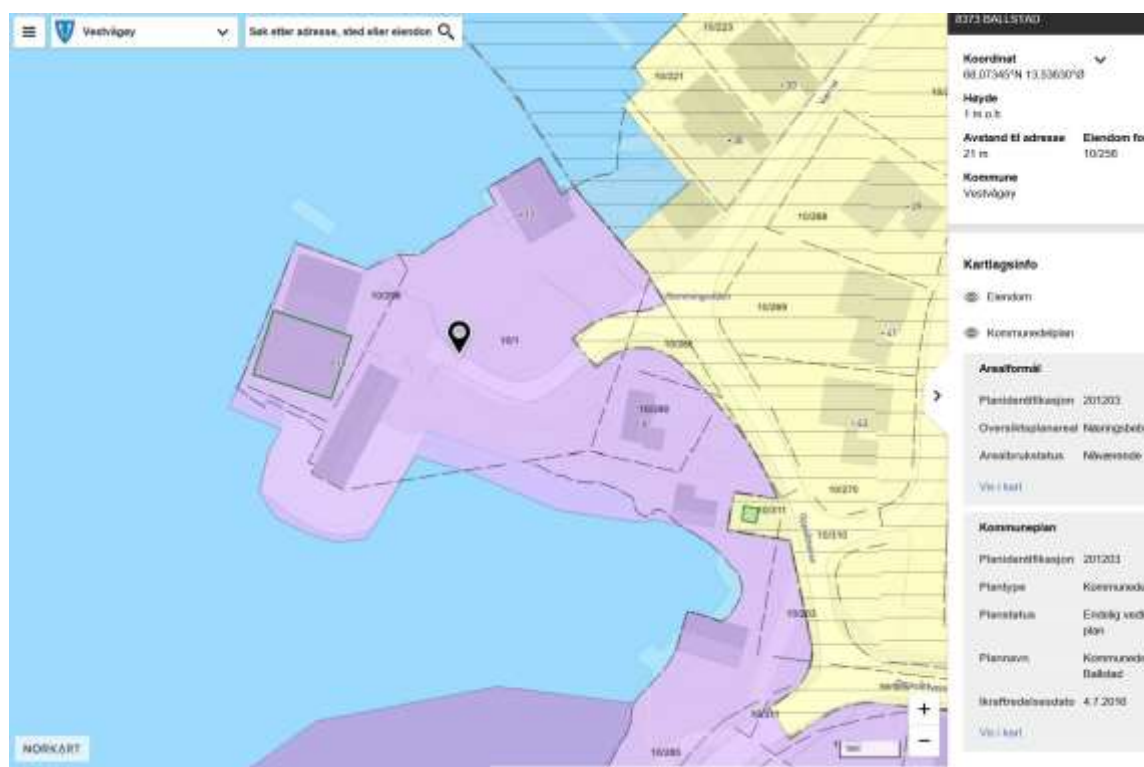
4.1 Statlige planer og føringer

Statlige planretningslinjer (SPR) for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

4.2 Kommuneplanens arealdel



Figur 1: Gjeldende kommuneplan

I gjeldende kommunedelplan for Ballstad planid 1860-201203 inngår arealet i godkjent utbyggingsområde for Næringsformål. KPA legger opp til en utnyttelse av arealet på 60 % BYA om ikke annet er satt i detaljregulering.

4.2.1 Kommuneplanens krav til parkering og utomhus

Området følger bestemmelsene PLANBESTEMMELSER MED RETNINGSLINJER
Kommunedelplan areal for Ballstad

4.3 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Planområdet tar inn i seg deler av vegarealet. Utover dette er tilgrensende områder mot nord «Værret» Plan ID 199401 med dato 20.09.1994. Mot sør Ballstad Servicehavn Plan ID199902 med dato 15.02.2000, ny plan er under arbeid.

5. EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planen omfatter den private eiendommen Gnr/bnr 10/167, 10/256, 10/285 og 10/290 i Ballstad kommune. Planområdet ligger innenfor Ballstad Hemmingodden, ca. 1,6 mil sør for Leknes sentrum. Arealet som skal reguleres er på ca. 7,3 daa og ligger i flatt terreng i strandsone og hav. Det har god kontakt til sjøen på flere sider (nord, vest og sør) og fine solforhold. Adkomsten skjer fra eksisterende avkjøring både fra Oppsattveien og Værret. Planområdet ligger i svært naturskjønne omgivelser.

Odden er delvis naturlig og steinfyllt i sørvest. Terrengtet er stort sett flatt med en liten høyde på 6 moh. sørøst for området, det står en enebolig som er i bruk dag. Strandsone er naturlig med stein, dybden sør for odden er en slakk grunne. Mot nord finnes en liten skjær ca. 30m fra eksisterende sjøhus. (se figur 2, gulpil)



Figur 2: Planens beliggenhet

I figur 3 vises planens begrensning med rød stiplet linje og rød linje viser eksisterende eiendomsgrenser for 10/167, 10/256, 10/290 og 10/258 samt gnr/bnr for tilstøtende og overlappende eiendommer.

Avgrensingen av planen skjer ved naboeiendom i nord, kommunal grunn i øst og i sør gnr/bnr 10/203, og mot øst avgrenses planområdet mot gnr/bnr 10/203 (veg). Deler av eiendom 10/285 i sørøst og nordøst.



Figur 3: Planens begrensning

5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og eierforhold

Eiendommen 10/167, 10/256, 290 ligger i odden mellom hav mot sør, vest og nord, Oppsattveien i øst og et naust på eiendom 10/285 i sørøst. Det er ønske om en helhetlig utvikling av området.

Boligen på 10/290 tas med inn på denne planen. Denne vil bli opprettholdt med mulighet for avkjøring også til anlegget. Dette sikrer eksisterende boliger fremtidig adkomst fra Værret-Oppsattveien.



Figur 4: Bygninger Annen næring (blåfarge)

5.3 Stedets karakter

Ballstad tettsted er et tettsted ca. 12 km utenfor Leknes sentrum og ca. 1 200 innbyggere. Tettstedet er et fiskevær med god og rommelig havn, stedet er fortsatt et aktivt fiskevær med en betydelig fiskeflåte, flere fiskemottak, og har også mekanisk verksted, og båtslipp. Det er trandamperi, skipshandel, bil/båt-verksted, dagligvareforretning og utleie av rorbuer til turister om sommeren. Bebyggelsen er hovedsakelig småhusbebyggelse med tidstypisk utseende fra den tid boligene er oppført. Det har vært en del nybygging på stedet de siste årene, med ulike arkitektoniske stiler. Da tiltaket ligger med nærhet til havet og naturen preger dette stedets karakter og de som bor der. Naturen blir spesifikt trukket fram som viktig mange av beboernes definisjon av stedet. De høye fjellene rundt påvirker både solinnfall, lys og klimaet for øvrig. Her er relativt høy forskjell mellom lavvann og høyvann og stedet skifter derfor karakter i takt med dette. Siden fiske er en så viktig del av næringsgrunnlaget er også stedet sterkt påvirket av de ulike fiskesesongene og den aktiviteten det genererer.



Figur 5: Eksisterende bebyggelse mot sør (Ballstad slipp)



Figur 7: Eksisterende bebyggelse mot øst (kilde Google maps)

5.4 Landskap og klima

Planområdet er relativt flatt, med en høydeforskjell på ca. 3 meter fra høyeste punkt i sørøst til laveste punkt i nord, vest og sør. Sør-østlige hjørne består av en bergkant som ligger et stykke inn på planområdet, før det faller 2-3 meter ned til hav. Det er lite vegetasjon spredt utover reguleringsområdet. I den nordlige, vestlige og sørlige grensen av planområdet er det et hav.

Solforholdene innenfor reguleringsområdet er gode, det er ingen større omliggende hindringer for solen. Lokalklima er vanlig norsk kystklima. Reguleringsområdet ligger som en odde med havet mot tre himmelretninger, ved vestlig vær og uvær, kommer det en del saltvann fra havet opp til området. Øvrig skiller ikke området seg nevneverdig ut med annet lokalklima enn resten av Ballstad.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Jf. Riksantikvarens innsynsløsning, Askeladden, er det ikke registrert kulturminner eller – miljø innen planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap.

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 i planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper i det aktuelle området.

5.7 Rekreasjonsverdi:

Rekreasjonsbruk, uteområder og barns interesser. Området har i liten grad blitt benyttet til rekreasjon, men turisme.

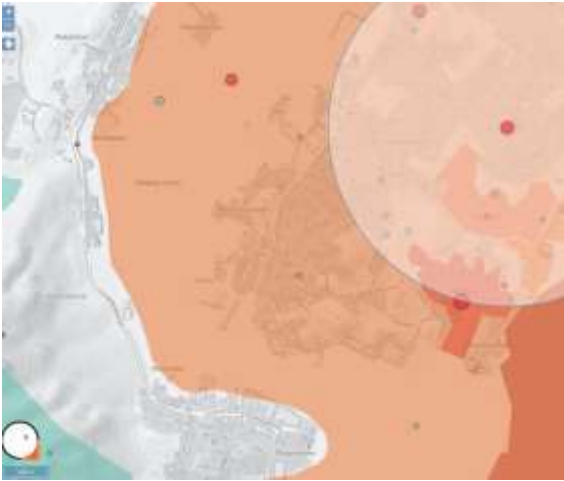
5.8 Naturressurser: Landbruk

Området har vært brukt til fiskeri og rorbuer til fiskere, ikke til landbruk og har heller ikke vært regulert til dette siden 1973. Planområdet er registrert som fiskerimottak og har dermed liten verdi som landbrukseiendom.

Tema	Kartområder
Flom: Området er utsatt for flom	
Utvalgte naturtyper: Ingen	
Verneplan for vassdrag: Ikke aktuelt	

Vern: Ikke aktuelt	
Naturtyper: Ikke aktuelt	
Inngrepsfrie naturområder: Ikke aktuelt	

Arealresurser: Ikke aktuelt	
Biografiske regioner: Utenfor området	
Arter av nasjonal forv. interesse	

Artsobservasjoner:	
Kulturminner: Annen Sefrak bygning Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak) Bolighus, Oppsåttvn 8.ballstad. 8373ballstad Bygningstype Fritidsbygg(hyttersommerh. ol Opprinnelig funksjon Bolighus for temporær bruk Nåværende funksjon Enfamiliebolig Tidfesting 1900 tallet, tredje kvartal SEFRAK-nummer 1860-0401-021 Bygningsnummer 189614837	

5.9 Trafikkforhold

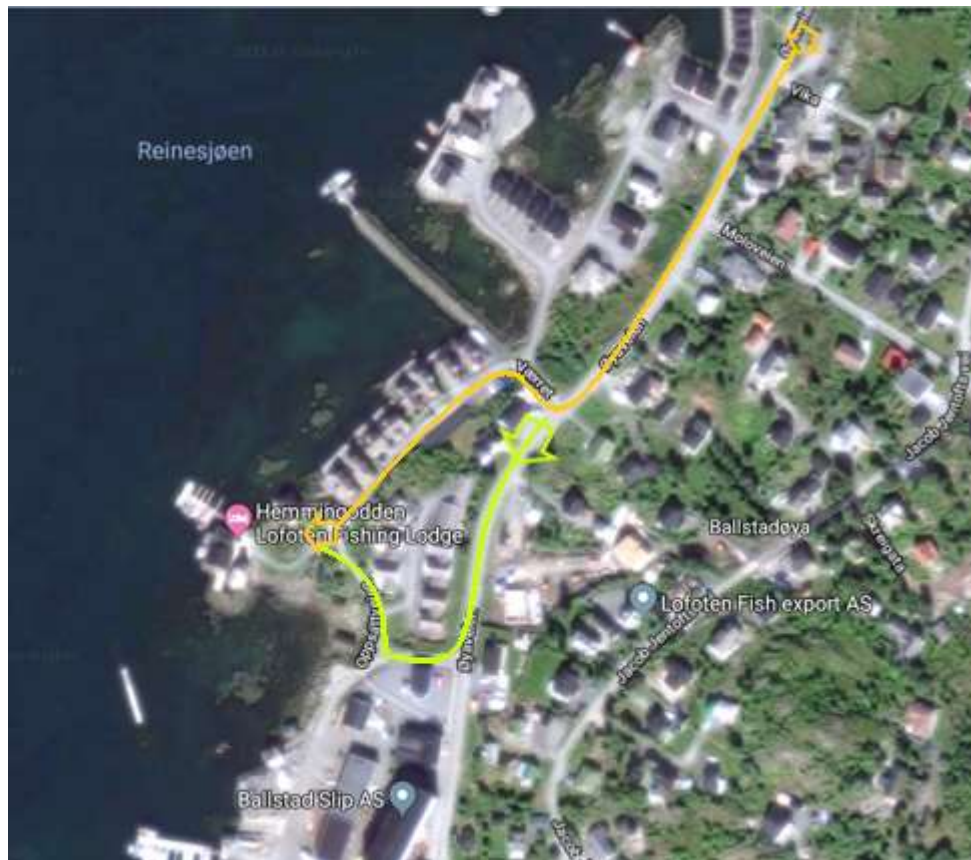
5.9.1 Dagens vegnett og trafikkmengder

Hovedveger i planområdet er Øyaveien, Riksvei 818 og Riksveg 823. Fartsgrensen er 50 km/t. Atkomsten skjer via avkjørsel fra Øyaveien til Oppsåttveien.

I forbindelse med etableringen av nye arealer til overnatting vil økning av trafikken være marginal og behovet for endring av trafikale løsninger/adkomst blir ikke vesentlig forandret.

Videre foregår det Reguleringsarbeid for Ballstad havn, det etableres nye arealer til næringsbebyggelse.

Primært Grønnlinje
Sekundært Gullinje



Figur 8: Veiadkomst. kilde Google maps)



Figur 9: Veikryss Øyaveien – Værret (kilde Google maps)

5.9.2 Trafikkulykker

Det er registrert én ulykke på Riksvei 823, og sju på Riksvei 818 i Norsk vegdatabank innenfor planområdet. (data registrert fra planprogram for Ballstad Havn)

5.9.3 Kollektivtransport

I følge ruteopplysningen i Nordland går det busser til Ballstad rundt hver time. Holdeplass for busslinje nr. 18-766 er Ballstad butikk (Joker), som er ca. 150 meter fra planområdet.

5.9.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er gang- og sykkelveg langs Øyaveien.

Det er også etablert fortau langs Øyaveien. Samlet sett vurderes tilgjengeligheten for myke trafikanter som god. Videre mot Værret er trafikken betydelig mindre.

5.10 Barns interesser

Det er ingen skoler eller barnehager innenfor planområde. Barn og unges interesser vurderes ikke til å bli påvirket av planforslaget.

Allmennferdsel er aktuelt innenfor regulerings område, det er ikke kjent at områdene som er tiltenkt utbygging benyttes av lokale barn.

Ut fra dette vil temaet bli behandlet enkelt.

For øvrig nevnes nærheten til en rik natur opp til planområdet som spesielt attraktivt for barn. Det er viktig å legge til rette for atkomst til dette gjennom planarbeidet.

5.11 Sosial infrastruktur

Skole- og barnehagekapasiteten på Ballstad er for tiden grei. Det er omtrent 1,6 km fra planområdet til skolebygget, nærmeste barnehage ligger i 250 meters avstand. Barnehagedekningen på Ballstad. Planens formål påvirker ikke barnehage- og skolekapasitet.



Figur 10: Oversikt skole og barnehager i nærheten

5.12 Universell utforming

Det er ingen hindringer og området er relativt flatt derfor er det enkelt for alle å komme seg til planområdet. Det sees som uproblematisk å sikre universell tilgjengelighet frem til bygningene.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp (VA)

I oppstartsmøte med kommunen kom det fram at tiltaket er koblet til avløpsnett. Ny pumpestasjon ligger 5 meter unna fra naustet i sør (Oppsåttet).

5.13.2 El-ledninger

Oppgradering av spenningsværnet er tatt nylig.

5.14 Grunnforhold

En nærmere rapport vil bli krevd i forbindelse med rammetillatelse.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger skjermet til for støy fra infrastruktur, med øvrige boliger og fritidsboliger som ligger mellom nærmeste vei (Værret) og det nye foreslåtte tiltaket. Anlegg Ballstad havn avgir lite støy. Periodevis og i tilknytning til sesongbasert fiske vil det oppstå noe mer støy men denne aktiviteten anses som en del av opplevelsen som skal tilbys de besøkende.

5.16 Luftforurensning

Planområdet er ikke eksponert for noen spesiell luftforurensning, og luftkvaliteten vurderes som bedre enn i mange andre boligområder i kommunen. Ballstad havn slipper heller ikke farlige gasser. Det er lavt trafikk forurensning i området.

6. PLANFORSLAGET

6.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

Hensikten med planen er å utvikle et eksisterende næringsområde videre og mot mer turistrettet næring. En ønsker å sikre en helhetlig næringsutvikling av et område som ligger sentralt plassert på Ballstadøya.

Planen skal ivareta lokalmiljøets behov for tilgjengelighet og sikkerhet, samtidig som den legger til rette for en effektiv og stedstilpasset bebyggelse.

Det planlegges anslagsvis 14-16 nye små rorbuer og etablering av et SPA område ute på skjæret. I planen må det også tas høyde for bygg i to etasjer som i stor grad forholder seg til eksisterende bebyggelse og overordnede vedtatte planer som en alternativ bebyggelse siden det allerede er slik bebyggelse på eiendommen.

Planområdet skal videre ha tilgjengelighet til lek og uteoppholdsområder.

Slik planen er utformet vil den ha minimal negativ påvirkning på området rent kulturhistorisk og siden en ikke trenger gjennomføre større grunnarbeider mm vil anlegget etterlate seg små spor hvis det på et senere tidspunkt ønskes avviklet.

6.2 Reguleringsformål

Planen er i hovedsak regulert til bebyggelsesformål, veg, turvei og –drag. De ulike formålene er listet opp i tabellen under.

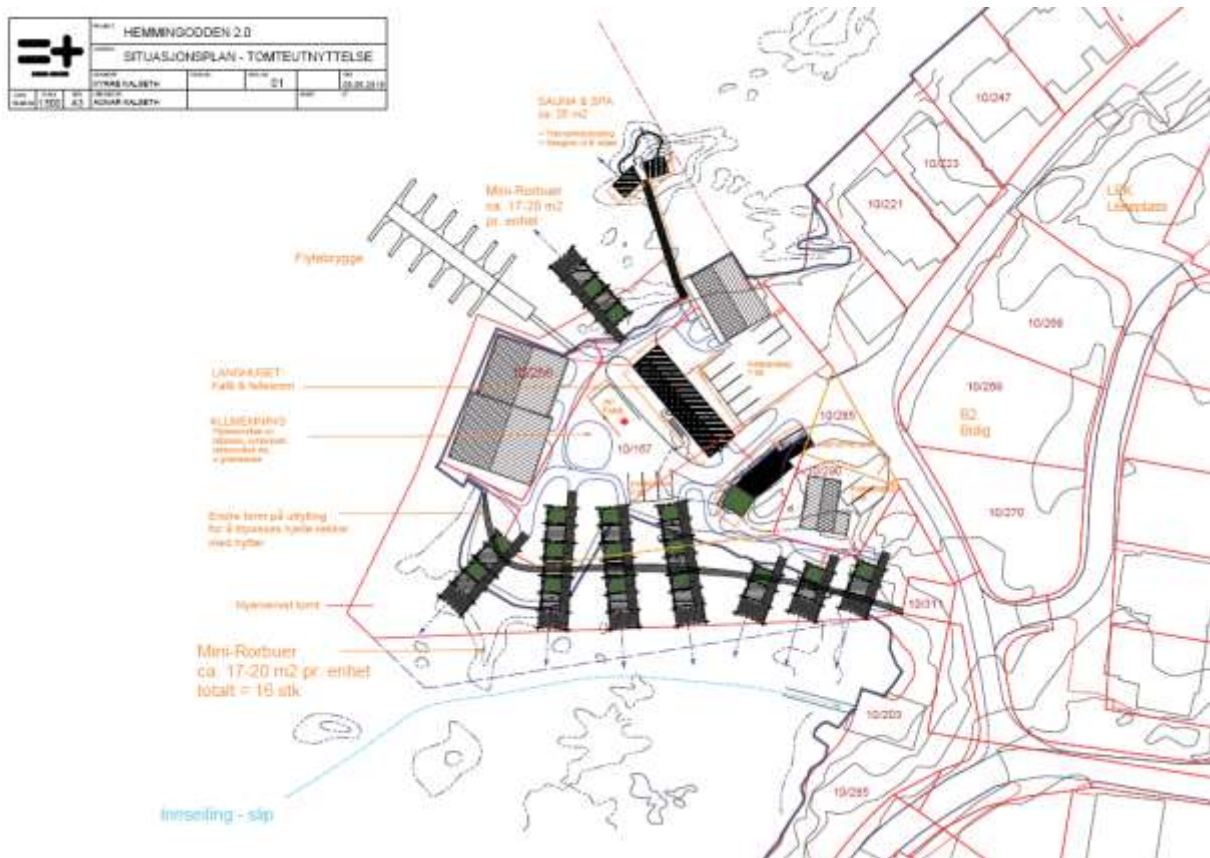
Tabell 2: Planens reguleringsformål

	Arealbenevnelse	Størrelse m2
Planområde		7,38 daa.
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse B	BFS	2,3 daa.
Fritids og turistformål /utleiehytter	BFT	4,55 daa.
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB	1,70 daa.
Renovasjonsanlegg	F_ABB01	0,025 daa.
§ 12-5 Sjø, vassdrag og strandsone		
Friluftsområdet i bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VNV1	0,37 daa.
Friluftsområdet i bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VNV2	0,17 daa.

§12-5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg felles	F_SKV	0,06 daa.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet er bebygd med to rorbuer som er i bruk et våningshus som brukes som kontor og lager. Innenfor området er det en bolig som også er i bruk. Illustrasjonsplan er vist i figur 10 og kan være en løsning til utforming av området.



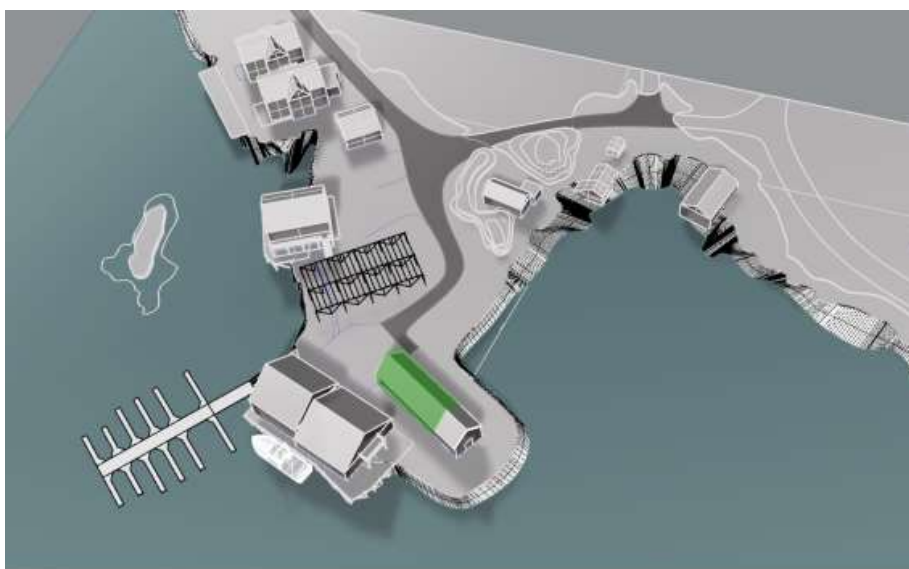
Figur 10: Illustrasjonsplan

6.3.1 Bebyggelsens høyde og utnyttelse

For å beholde stedets karakter og samtidig tenke nytt er bebyggelsen planlagt som små enheter med inspirasjon fra hjellene som har stått på området. Alternativ til planen må kunne inneholde bebyggelse i to etasjer inkl. loft (se figur 11). Ved å bygge små enheter eller tomanns-rorbuer vil byggenes volum ikke virke dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse og ha god avstand fra hverandre, samtidig som det er effektivt nok i forhold til nærheten til sosial infrastruktur. De nye rorbuer planlegges å stå på separate brygger over sjøareal. Planen skal ikke endre geografien i planområdet.



Planen har en maksimal utnyttelse på 50 % BYA. Det er ikke lagt opp til en full utnyttelse med tanke på BYA både fordi parkering skal inngå i denne prosenten og fordi en ikke ønsker en for tett utnyttning av området. Det planlegges å bevare eksisterende våningshus eller deler av det, omplassere det og bruke det som fellesrom og historisk referanse.



Figur 11: Våningshus

6.4 Adkomst og tilgjengelighet

Det vil ikke bli gjort endringer i vegnettet som følge av planforslaget. Trafikkmengden inn til planområdet vil maksimalt tilsvare trafikk til og fra ca. 25 enheter (rorbuer-overnatting). For kjørende og myketrafikanter er adkomsten fra Oppsattveien og Værret selv om det kan komme noen besøkende over kai. Området skal være åpent for allmenheten. Det etableres felles parkeringsplass. Varebil skal ha atkomst helt inn til bygget nærmest båtoppstillingsplasser (båtkai).

6.5 Uteoppholdsareal

6.5.1 Alminnelig ferdsel

Vestre delen av Ballstadøya er stort sett preget av småhusbebyggelse, knutepunktet er ved parkeringsområdet ved Joker butikken. Det finnes ikke natursti.



Reguleringsområdet er åpen for alminnelig ferdsel. Slik vi kjenner området, er dette et attraktivt tilbud til lokalmiljøet, da det er strand/fjære med Naust sørøst for planområdet som egner seg svært godt til rekreasjon og fysisk aktivitet. Det er under en kilometer til barnehager og 1,6 km fra skole, og disse er aktive brukere av lokalmiljøet og naturen. Vi ønsker å legge til rette for at fjæreområdet vest for planområdet skal kunne brukes av flest mulig i lokalmiljøet uten at det påvirker private eiendommer i området. Videre detaljering av uteoppholdsarealene vil bli sikret i utomhusplan med benker/bord, sitteplasser plasseres for å nyte mat og drikke både på kaikanten og utenfor servicebygg med noen steder folk kan sitte utendørs under tak.

6.5.2 Felles og privat lek

Lekearealet vil ligge mellom rorbuene og sør for våningshuset. Arealet vil kunne bli et samlingspunkt for alle gjestene som i tillegg kan oppholde seg utendørs på kai området foran alle rorbuer. Plasseringen av lekearealet gir en viss sosial kontroll og er trafiksikkert som er adskilt fra parkering. For begge delfeltene skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før bebyggelsen innenfor delområdene kan få ferdigattest.

6.6 Geoteknikk

Geoteknisk rapport tas ved søknad om rammetillatelse

6.7 Universell utforming

Terrenget er flatt og det er ingen hinder i forhold til universell utforming. Da all bebyggelse har inn til to etasjer er det ikke krav til heis. 10 % av rorbuene innredes for UU.

Det skal settes av p-Plass til handicappede. Det skal tas hensyn til svaksynte, ved skilting og andre innretninger. Ved opparbeiding av området skal overgangene være myke og dekke på interne veier eller stier kan være asfalt eller grus.

6.8 Teknisk infrastruktur

6.8.1 Vann og avløp (VA)

Eksisterende anlegg er allerede koblet på det kommunale nettet. Ny pumpestasjon er 5 meter unna naustet i sør .

VIRKNINGER

I dette kapitlet beskrives virkninger av at planen gjennomføres.

7.1 Overordnede planer

Detaljreguleringsplanen er i henhold til overordnede planer og ligger innen reguleringsområde Kommunedelplan Ballstad planid. 1860-201203.

Det er et større næringsformål som ligger i kommunedelplanen enn hva denne detaljreguleringen gjelder, noe som gjør det viktig at regulering av arealet ikke forhindrer mulighetene for utvikling på de andre arealene. Det er vurdert slik at utleiehytter/fritids og turistformål kommer inn under kategorien næringsformål. Fritidseiendommer ville i henhold til konsekvensutredningsforskriften av 2017 vært konsekvensutredningspliktig. Det er derfor viktig at området beholdes som næringsrettet bebyggelse og ikke gjøres om til fritidsbebyggelse.

7.2 Stedets karakter – turist-, bolig- og næringsformål

For planområdet er det viktig å tilpasse bebyggelse og estetikk til omliggende bebyggelse, samt sikre stedets beboere en tilgang til friområder som ligger nord og sørvest for planens avgrensing, ned mot sjøen. De små enhetene som planlegges kan være etter inspirasjon fra hjellene i området og vil naturlig falle inn på eiendommen sammen med de allerede bygde enhetene.

Rorbuen som planlegges oppsatt er av typen småhus/rorbuer. Dette vil gjøre at de nye rorbuenhetene vil skille seg vesentlig ut i forhold til dagens rorbuer uten å dominere område og blir en del av det.

I de senere år er det ført opp tettere bebyggelse enn hva som ble etablert på 70-tallet og nærheten til sosial infrastruktur vil øke behovet for en tettere bebyggelse. Med disse grepene vil virkningen av tiltaket i forhold til stedets karakter være positive.

7.3 Landskap

Landskapet har stort sett vært benyttet til fiskeri, bolig, rorbuer (og industri på naboeiendom), og det vil fortsatt være det som preger området. Det at planen legger opp til fritid og utleie vil opprettholde noe av det landlige preget samtidig er det naturlig å utvikle et område som ligger så nært sosial infrastruktur. Virkningen på landskapet vurderes til å være mindre betydelig. . Virkningen på landskapet vurderes til å være mindre betydelig spesielt siden det er tenkt små volumer som i liten grad setter varige «fotavtrykk» på selve området

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Som nevnt ovenfor under 5.5 er det ingen registrerte kulturminner innen planområdet. Virksomheten har tilknytning til en tradisjonell næringsvirksomhet og kan til en viss grad defineres som en kulturbærer. Det er derfor viktig at nye tiltak innenfor området hegner om denne tradisjonen. Tiltaket har ingen innvirkning på kulturminner, imidlertid vil kulturminnelovens § 9 følges.

7.5 Naturverdier

Området og tiltaket er vurdert ut fra prinsipper som står i Naturmangfoldloven (NML), blant annet om kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og økosystemtilnærming (§7-10). Naturmangfoldloven § 8 gjelder kunnskapsgrunnlaget, og at kravet skal stå i "et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet". På bakgrunn av de innhentede opplysningene i ulike kartdatabaser vurderes at kravet til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt. Tiltaket vurderes til å ha ubetydelig virkning i forhold til naturverdiene. Det legges opp til gode rutiner rundt avfallshåndtering og eventuelle forurensning som følge av tiltaket regnes som minimal.

7.6 Rekreasjonsinteresser, -bruk og barns interesser

Planområdet i seg selv er ikke benyttet til rekreasjon men, til turisme. Å fremme allmenn ferdsel er et viktig punkt generelt i planleggingen av arealer. Planforslaget legger ingen hindring for framtidig utbygging nærmere og på sjøen i sør. Dette ses spesielt ved etableringen av turdraget rundt i planen. Dette er et tiltak som muliggjør til almen ferdsel, men da området nær rorbuer ofte oppleves som mer privat, blir opplevelsen som naturområde/rekreasjonsområde noe begrenset. Virkningene for rekreasjon og bruk av planområdet vil bli mer naturlige som organiserte arrangementer da det i større grad tilrettelegges for aktivitet innad i planområdet.

7.7 Naturressurser

Da planområdet består i stor grad av svaberg og gress. Planens virkninger på natur vurderes til å være ubetydelige.

7.8 Trafikkforhold

Etablering av anslagsvis 16 nye rorbuenheter innenfor planområdet vil ikke gi vesentlig økning av trafikken inn til området. Brukere til området er stort sett turister som kommer med personbil, med offentlig buss eller syklende. Hoved adkomstveien er fra Øyaveien som har sykkelsti sammen med fortau mot øst.



Figur 13: Dagens trafikksituasjon ved innkjøring til Hemmingodden

7.9 Støy

Utvikling av området vil ikke medføre større endringer i støyforhold for nærmiljøet.

7.10 Sosial infrastruktur

Planen vil ikke gi økt belastning på skole/barnehagen kapasiteten.

7.11 Universell utforming

Planen anses som positiv ettersom planområdet i dag ikke er tilrettelagt eller tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelse. Antall % av nye rorbuer som har UU, er 10%. Allmenferdsel og oppgradering av uteområdet vil gjøre området lettere tilgjengelig.

7.12 Teknisk infrastruktur

Det er kapasitet i eksisterende ledningsnett og tomten er allerede tilkoblet. Tiltaket vil medføre en høyere belastning på vann- og avløpsnettet, men dette anses ikke som problematisk. Kraftledninger i området bli lagt i bakken noe som ses som positivt for både utnyttelsen og landskapsbildet i området. Det er blitt økt spenningsværet for å øke tilgangen til området.

7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift av rorbuer og tilhørende aktiviteter skaffer arbeidsplasser. Kommunen har en uttalt satsing mot turisme for å skape flere arbeidsplasser og større aktivitet i kommunen.

8 RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utført en egen ROS- analyse som er vedlegg til dette dokumentet.

8.1 Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)

8.2 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011). Analysen er også tilpasset andre veiledere og maler og er i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

8.3 Evaluering av risiko

- ROS-analysen viser at det kan være knyttet risiko til følgende forhold:
- Ulykker med gående og syklende.
- Rekreasjonsområder.
- Høyspenning
- Forurensning/avrenning til vann og naturområder

8.4 Konklusjon

I ROS- analysen er det påvist 12 potensielle farer. Farene er listet opp over og kan leses i sin helhet i vedlegg 3.

Det anbefales følgende tiltak, hvorav bestemmelser i planforslag blir knyttet til punktene:

- **Tidevannsflom**

Planområdet ligger i en halvøy. Krav om laveste gulvnivå på c+3,8 m, jfr. forventet havnivåstigning og fremtidig stormflo. Dette nivået vil være førende for ny bebyggelse i planen.

- **Vind**

Planområdet ligger utsatt for vestavind og søravind. Gjeldende standarder for prosjektering og TEK vil ligge til grunn for prosjektering av bygg og ivaretar forholdene.

- **Nedbør**

På bakgrunn av varslede klimaendringer kan vi forvente perioder med betydelig mye nedbør. Overvann kan ledes ut i sjø. Gjeldende standard og TEK vil ligge til grunn for prosjektering av bygg og ivaretar forholdene.

- **Brannslukningsvann**

Vannet kan lett hentes fra sjøen.

- **Kraftforsyning**

Det bør etableres lokale trafostasjoner i byggeområdene.

- **Vannforsyning**

Lokal vannbuffertank bør vurderes, alternativt slukkevann fra sjø.

- **Radon**

Det aktuelle planområdet ligger innenfor sone identifisert som usikker. Det vises til teknisk forskrift (TEK) hvor det stilles krav om radonsperre ved nybygging. Det vil være tilstrekkelig avbøtende tiltak i denne sammenheng.

- **Havn, kaianlegg**

I området skal det drives privat kai/brygge-anlegg for egen fiskerivirksomhet, samt til småbåter typisk til turistfiske.

- **Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy**

Planområdet vil ha god tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap. Atkomst bør vises i områdereguleringsplanen.

- **Rekreasjonsområdet**

Området har begrenset interesse som rekreasjonsområde. Etter utbygging vil tilbudet bedres.

- **Støy og støv fra trafikk**

Det er begrenset med trafikk i området – ingen gjennomgangstrafikk. Veier er asfaltert og vil kun avgi mindre mengder støv. Dette hovedsakelig svevestøv i vinterhalvåret.

- **Støy og støv fra andre kilder**

I tilgrensende områder er det hovedsakelig boliger hvor støy og støv ikke vil være utfordrende. Ballstad Slip ligger på andre siden av viken. Dette representerer ikke noe støy eller støvproblem jfr dagens drift i området.

9 INNKOMNE INNSPILL

Dato	Instans	Merkander
02.07.2018	Fiskeridirektoratet	Det er ikke registrert fiskeplasser, gytefelt, beiteområder, sårbart marint biologisk mangfold eller låssettingsplasser i området, som kan bli berørt av reguleringen. Ballstad har fiskerihavn, og Fiskeridirektoratet går ut fra at kystflåten tilgang på fiskerihavna ikke vil bli hindret som følge av reguleringen. Fiskeridirektoratet Region Nordland kan gjennom tilsendte varsel ikke se at reguleringsforslaget vil medføre konsekvenser for interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen.
05.07.2018	Fylkesmannen i Nordland	-Fylkesmannen oppfatter at næringsformål er riktig formål for utleie av rorbuer. Fylkesmannen er på denne bakgrunn kritisk til at det tilrettelegges for oppføring av rorbuer i planområdet. -I forbindelse med Reguleringsarbeid for Ballstad slip, i planprogrammet er området ved Hemmingodden angitt som mulig område for deponering av mudringsmasser. Det bør fremkomme av rekkefølgebestemmelsene at det ikke kan gis igangsettingstillatelse til utfylling (og eventuell mudring) før det foreligger tillatelse fra forurensningsmyndigheten. -Forholdet til havnivå og stormflo må tas opp som tema i ROS-analysen -Kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Fylkesmannen kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.
06.07.2018	Direktoratet for mineralforvaltning	DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak i drift, og vi har dermed ingen merknader til varsløst om oppstart.
10.07.2018	Nordlandfylkes-fiskarlag	Fiskerinæringen må settes foran turistnæringen. Utvidelsen av rorbuene anses ikke som problematisk.
10.07.2018	Statens Vegvesen	Ingen innspill en å ivareta kryss, avkjørsel, fremkommeligheten, hensyn til myketrafikanter, parkering og varetransport og prinsippene for UU.
17.07.2018	Avinor- Vestvågøy kommune	-Planen kommer ikke i konflikt med innflygningsflaten -Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen,
18.07.2018	Tromsø museum	Registreringsarbeidet ble utført i knytning til kommunes planlagte utfyllinger tilknyttet tiltak som blir utført av Kystverket i Ballstad havn. Det ble ikke registrert funn av kulturhistorisk interesse under befaringen. På grunnlag av befaringsresultatene og kjennskap med gjeldende området, har vi ingen merknader til tiltak eller planforslaget.

24.07.2018	Kystverket	«Vi anbefaler at fiskerirelatert virksomhet i området høres i arbeidet med reguleringsplanen»
24.07.2018	Nordland Fylkeskommune	Har bedt om forlengelse av fristen pga. ferieavvikling. I sin siste innspill har FK ingen bemerkninger.

10 AVSLUTTENDE DRØFTING OG ANBEFALING

Planen fremmer en helhetlig og hensiktsmessig utvikling av et område som ligger sentralt plassert på Ballstadøya, og som ikke er blitt utviklet samtidig som tilgrensende eiendommer. Planen forsøker så langt det lar seg gjøre å ivareta lokalmiljøets behov for tilgjengelighet og sikkerhet, samtidig som den legger til rette for en effektiv og rasjonell bebyggelse.

11 REFERANSER/KILDER

- [1] Artsdatabanken 2010. Tjenesten Artskart. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.
- [2] Direktoratet for naturforvaltning 2010. Naturbase dokumentasjon. Biologisk mangfold. Arealis-prosjektet. Internett: <http://dnweb12.dinmat.no/nbinnsyn/>
- [3] Askeladden – database for kulturminner
- [4] SEFRAK
- [5] Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2011)

12 VEDLEGG

Planinitiativ
VA-notat overordnet