

## Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	15.10.2019	043/19
Kommunestyret	22.10.2019	094/19

Arkivsak ID 18/67

Saksbehandler

Jochen Caesar

## Detaljregulering Allmenningen, Ballstad - Fastsetting av planprogram

### Sammendrag:

Hattvika AS har ønske om å kunne utvikle området sør for «allmenningen» på Ballstad til et attraktivt boligområde med kombinert bebyggelse som inneholder bolig og næring. Vestvågøy kommune har mottatt planprogram, som var på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Rådmannen anbefaler at Kommunestyre fastsetter planprogrammet. Reguleringen vil ikke medføre negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Saksdokumenter

28.06.2019	201732 Planprogram 280619.pdf	1474005
28.06.2019	Fastsettelse av planprogram	1473999
28.06.2019	Kopi 201732 Fra NFK Innspill planppstart og planprogram.pdf	1474000
28.06.2019	201732 Fra FMiN_HMKH Innspill ? fra Fylkesmannen.msg	1474001
28.06.2019	ok Kopi 201732 Fra Lofotkraft Innspill Varsel om planoppstart detaljregulering for Allmenningen.pdf	1474002
28.06.2019	ok Kopi 201732 Fra Sametinget Innspill Allmenningen.pdf	1474003
28.06.2019	ok Kopi 201732 Fra STV Uttale Oppstart detaljregulering for Allmenningen.pdf	1474004

### Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har mottatt planprogram for detaljreguleringsplan Allmenningen på Ballstad. Forslagsstiller er Hattvika AS, plandokumentene ble utarbeidet av Stein Hamre Arkitektkontor AS.

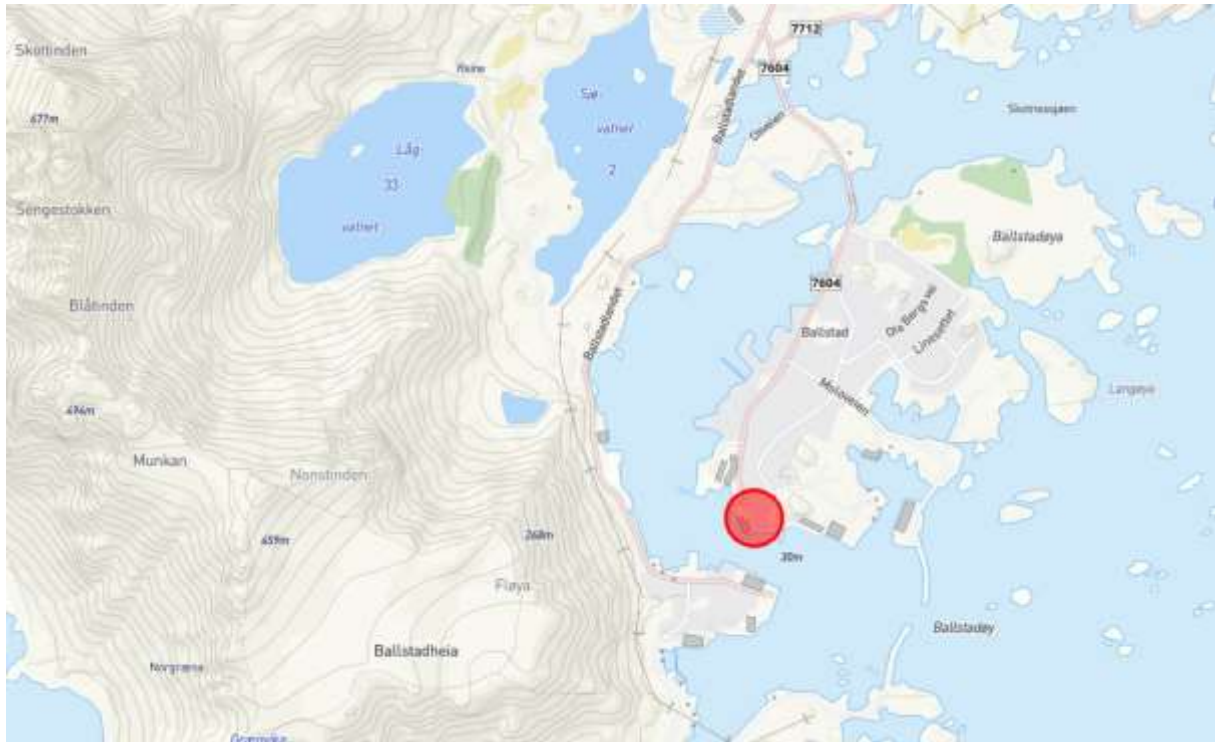
Hattvika AS har ønske om å kunne utvikle området sør for «allmenningen» på Ballstad til et attraktivt boligområde. De foreløpige planene er å legge til rette for en kombinert bebyggelse med bolig og næring. Der det åpnes for næring i første etasje og boliger i etasjene over.

Fryseriveien 3, det gamle posthuset, ligger slik at utvikling av området er utfordrende. Det er ønske om å kunne flytte dette bygget inn på tunet til væreiergården. Den videre planprosess vil vise om

dette lar seg gjøre.

Det er også et ønske om å kunne gjøre noe med «allmenningen» (plassen mellom dagligvarebutikken og kafeen dette innebærer at også dette området inngår i planforslaget. Kafeen tas ikke med i planforslaget, denne inngår i en annen planprosess.

Helt i øst er det i den senere tid fradelt to boligtomter. Planforslaget tar også med seg dette arealet slik at disse blir hjemlet i en reguleringsplan.



Oversiktskart:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble politisk behandlet av Planutvalget som sak 022/18 i møte den 10.4.2018, der det ble fattet følgende vedtak:

PL-022/18 Vedtak:

*Vestvågøy kommune er positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av leiligheter i Fryseriveien på Ballstad. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:*

1. *Planområdet utvides til å omfatte også eiendommene gnr 10 bnr 65, 133 og 255, som skissert i saksfremlegget. Med fordel kan arealet rundt Væreiergården som er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø innlemmes i planområdet, for å avklare flytting av det gamle posthuset.*
2. *Kaia skal være allmenn tilgjengelig.*
3. *Kommunedelplanens krav til lekeareal/felles uteoppholdsareal skal være gjeldende.*
4. *Kommunedelplanens krav til parkering skal være gjeldende.*
5. *Det skal reguleres areal for ny pumpestasjon i området. Det er behov for etablering av teknisk*

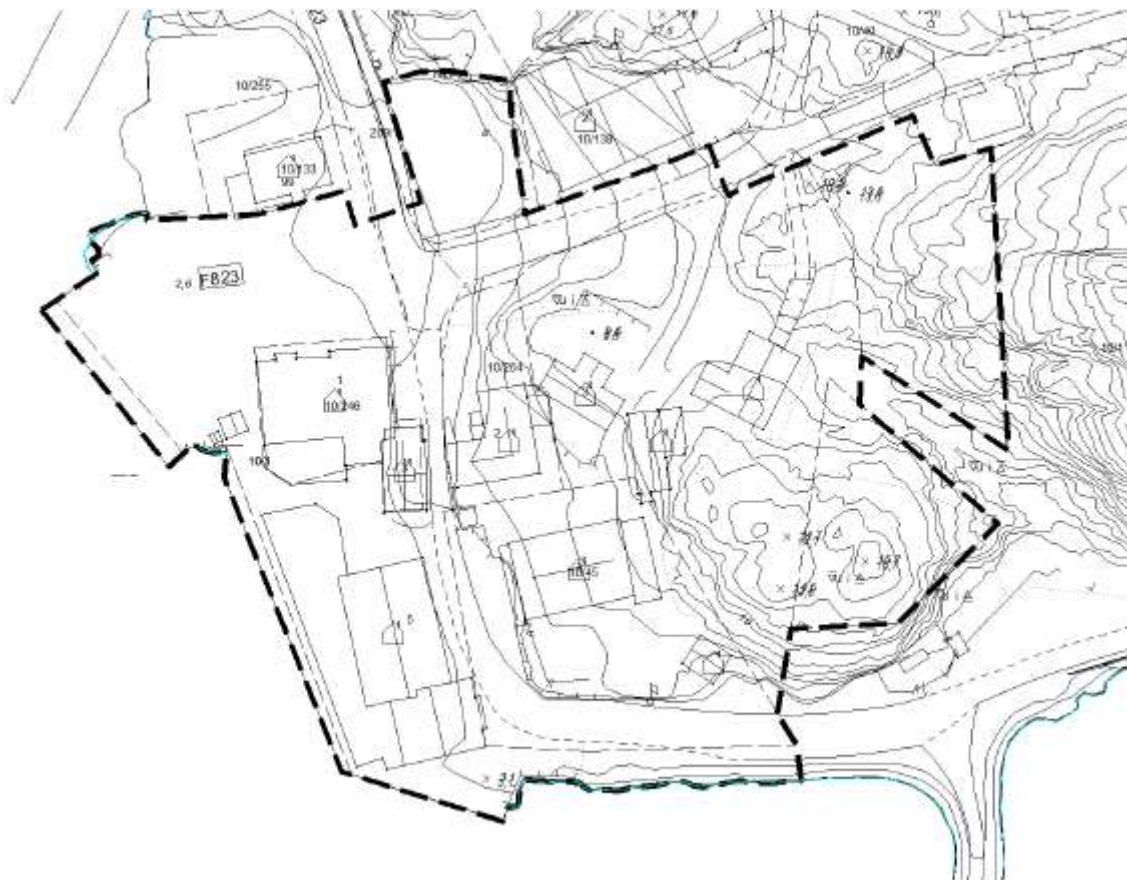
infrastruktur, som skal overtas av kommunen. Det skal inngås utbyggingsavtale.

6. Planarbeidet utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.
7. Det må tas hensyn til folkehelse, fri ferdsel i strandsonen/ på kaia, barn og unges interesser og spesielt kulturmiljøet rundt Væreiergården.

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 45, 245, 246, 342, 343, 347, 348, 349 og deler av gnr 10 bnr 1 og gnr 209 bnr 1.



Planavgrensning:

### Planprosess:

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 i lokalavisene uke 14/2019. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring. Frist for tilbakemelding var 24.5.2019. Berørte aktører samt naboer og gjenboere til planområdet ble varslet direkte. Etter oppstartsvarsel mottok forslagsstiller 6 innspill, som er sammenfattet og kommentert i vedlagt planprogram (side 11-13).

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:**

Faser i planarbeidet	Samarbeid og medvirkning	Politisk behandling	Framdrift
Informasjonsmøte med Vestvågøy kommune			25.04.17
Prinsippavklaring		Planutvalget	10.04.18
Oppstartsmøte med Vestvågøy kommune			02.08.18

Kunngjøring av planoppstart og høring og off. ettersyn av planprogram	Sendes til: Regionale myndigheter - Naboer og berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres i Lofotposten		Uke 14 Frist for å komme med innspill 24.05.19
Bearbeiding av planprogram (behandling av innkomne merknader)			Uke 23-24
Innsending av planprogram for fastsettelse			Uke 26
Fastsetting av planprogram politisk vedtak av Vestvågøy kommune			Antatt uke 42
Utarbeiding av planforslag og konsekvensutredning	- Innsamling av kunnskap - Bearbeide innkomne merknader ved planoppstart - Drøfting med kommunen og berørte parter		Uke 32 - 48
1. gangs behandling av planforslag og KU			Januar / februar 2020.
Høring og offentlig ettersyn av planforslag inkl. KU	Sendes til: - Regionale myndigheter - Berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres i Lofotposten og på kommunens hjemmeside.		(minst 6 uker)
Bearbeide planforslag (behandling av innkomne merknader)			
Sluttbehandling av planforslaget			Juni 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. 25 skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, 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. Ett av kriteriene er en vurdering av om planen eller tiltak kan komme i konflikt med verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer.

Planforslaget innebærer utbygging av nye boligområder (leiligheter) og omfattes dermed at forskriften. Planforslaget ligger også innenfor et område som er en del av Kulturminneplanen for Lofoten. Dette gjelder Væreiergården og området og bygningsmassen rundt denne.

I forskriftens § 21 er det opplistet punkter/temaer som skal vurderes om hvorvidt disse skal utredes eller ikke. I vedlagt planprogram (side 7-9) er en gjennomgang av disse punktene sett opp mot planforslaget og en konklusjon om disse skal utredes eller ikke.

### **Metode:**

Metodikken som skal brukes er en noe forenklet og tilpasset metode av Statens vegvesen, håndbok 140. Konsekvensutredningen skal så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne. Innhenting av ny kunnskap skal begrenses til de spørsmål som er relevante i forhold til behandlingen av denne planen.

I denne metoden er det tre begreper som står sentralt når det gjelder vurdering og analyse av ikke-prissatte konsekvenser; verdi, omfang og konsekvens.

### **Utredningstema:**

I forbindelse med den videre planlegging skal følgende tema utredes:

- Konsekvenser for barns interesser
- Konsekvenser for friluftslivet
- Konsekvenser for landskapsbildet
- Trafikkforhold
- Universell utforming
- Uterom og grønnstruktur
- Kulturminner, kulturmiljø
- Trafikkstøy/industriertøy

- Havnivåstigning, stormflo

### **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 overordnet planverktøy, dvs å ikke utvikle næringslokalene i området til også å inneholde boliger.

#### Ny reguleringsplan

Dette innebære å legge til rette for boligbygging på Fryseriveien 5. Flytting av det gamle posthuset opp til arealene rundt Væreiergården. Dette for å komplementere det historiske bygningsmiljøet som er der. Samtidig så frigis noe areal som innebærer at Fryseriveien kan utbedres noe. Det vil også legge muligheter for en bedre varelevering til dagens dagligvarebutikk som ligger i Fryseriveien 1. To fradelte boligtomter blir omfattet av en reguleringsplan. Det kan legges føringer for opparbeidelse av allmenningen som følge av denne reguleringsplanen.

### **Beskrivelse av planområdet**

Planområdet omfatter «det sentrale Ballstad», dvs allmenningen, butikken, væreiergården og områdene rundet dette. Nord for området ligger industriområdet med båtslip. I vest og sør avgrenses området av havnebassenget i Ballstad havn. Øst for området ligger noen næringslokaler som er i sporadisk bruk. I nordøst ligger det boliger.

I utgangspunktet er det på eiendommen Fryseriveien 5 det planlegges for boliger. Dette innebærer at dagens bygningsmasse fjernes og erstattes med nybygg. Næring i første inklusive parkering og boliger i etasjene over. Planforslaget vil antageligvis også åpne for boliger over butikken i Fryseriveien 1, men dette er noe usikkert. Den videre prosess vil vise hva det vil bli lagt til rette for her (se også side 17-19 i planprogrammet).

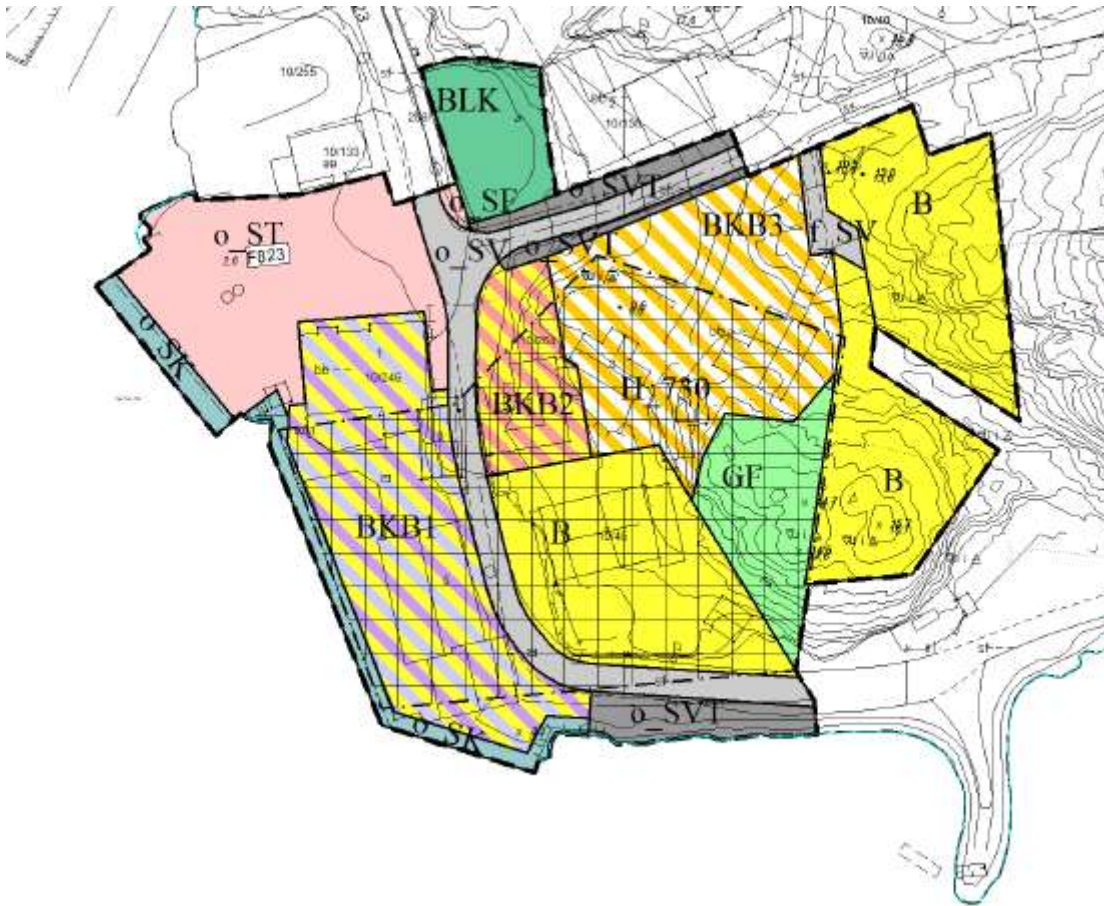




Ortofoto av planområdet:

### Beskrivelse av planforslaget





Forslag til plankart:

Som forslag til plankart viser foreslås allmenningen regulert til torg. Ny bebyggelse mellom Fryseriveien og sjø foreslås regulert til bolig forretning kontor. Eksisterende kontorlokaler øst for Fryseriveien foreslås regulert til bolig/tjenesteyting, alternativt bolig/kontor. Selve væreiergården foreslås regulert til bolig, det samme gjør de to fradelte boligtomtene øst i planen. De øvrige arealene nord for væreiergården foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Den videre planprosess vil vise hvilket formål som er ønskelig her (BKB3). Nord i området reguleres et grøntområde/lekeplass. Denne plassen planlegges brukt som lekeområde til de nye leilighetene innenfor planen. Sentralt i området ligger et restareal som foreslås regulert til friområde.

En med detaljert gjennomgang av planforslaget vil bli gjort i forbindelse med planbeskrivelse med konsekvensutredning, med endelig planforslag.

#### Alternative løsningsforslag:

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

## Vurdering av konsekvenser

### 1. Historikk

- Planinitiativ før oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget som sak 022/18 den 10.4.2018.
- Oppstartsmøte ble avholdt 2.8.2018.
- Planinitiativ før oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget som sak 022/18 den 10.4.2018.
- Oppstartsmøte ble avholdt 2.8.2018.

### 2. Faglige og generelle forhold

- Planprogrammet er godt gjennomarbeidet og belyser de utredningstemaene som blir viktig i det videre planarbeidet.
- Forholdet til kulturmiljøet blir spesielt viktig.
- Det skal etableres en offentlig avløppspumpestasjon i planområdet og det er behov for utbyggingsavtale.
- Viktig at kaiområdene er allmenn tilgjengelig og at næringsinteressene ivaretas.
- Planarbeidet må koordineres med de andre planene i området som er under arbeid (områderegulering Ballstad havn og detaljregulering Ballstad servicehavn).

### 3. Økonomiske konsekvenser

- Regulering av Allmenningen, Ballstad vil ikke medføre negative økonomiske konsekvenser for kommunen.
- **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 Planutvalget som sak 022/18 den 10.4.2018 der det ble gitt føringer for det videre planarbeidet (se øverst i saksfremlegget).
  - Planområdet er koordinert med pågående planarbeid for Ballstad Servicehavn og grenser

- mot vedtatt reguleringsplan for Hattvika turistanlegg.
- Etter politisk behandling ble 2 boligtomter nylig fradelt, som innlemmes i reguleringsplanen.
- **Barn og unges interesser**
  - Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet

### **Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift detaljregulering Allmenningen, Ballstad.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Allmenningen, Ballstad, sist revidert 28.6.2019.

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

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 15.10.2019

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift detaljregulering Allmenningen, Ballstad.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Allmenningen, Ballstad, sist revidert 28.6.2019.

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

15.10.2019 Forvaltningsutvalg

Arealplanlegger Jochen Caesar svarte på spørsmål under behandlingen.

### **Votering:**

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-043/19 Vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift detaljregulering Allmenningen, Ballstad.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Allmenningen, Ballstad, sist revidert 28.6.2019.

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

22.10.2019 Kommunestyret

### **Votering:**

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-094/19 Vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift detaljregulering Allmenningen, Ballstad.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Allmenningen, Ballstad, sist revidert 28.6.2019.

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

Leknes, 11.09.2019