

BORGSEN BOLIGOMRÅDE
DETALJREGULERINGSPLAN
PLANBESKRIVELSE



PLANID	1860-202204
DATO	18.09.2024
REVIDERT	12.08.2025
UTARBEIDET AV	VÅG LOFOTEN AS

VÅG

Oppdragsgiver:	Hattvika AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Rolf Jentoft
Rådgiver:	VÅG Lofoten AS
Oppdragsleder:	Tora Arctander
Fagansvarlig:	Tora Arctander
Andre nøkkelpersoner:	Markus Schwarz

Revidert av Vestvågøy kommune den 12.08.2025 før egengodkjenning.

2	01.05.25	Revisjon	TA	MS	TA
1	18.09.24	Planbeskrivelse for detaljregulering Borgosen Boligområde	TA	MS	TA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av VÅG Lofoten AS, som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører VÅG Lofoten AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte

Innhold

1	Sammendrag	4
2	Innledning	5
2.1	Bakgrunn	5
2.2	Hensikt med planarbeidet.....	5
2.3	Forslagsstiller, plankonsulent	5
2.4	Tidligere vedtak i saken.....	5
2.5	Utbyggingsavtaler	5
2.6	Vurdering av utredningsplikt	5
3	Planprosessen	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4	Planstatus og rammebetingelser	7
4.1	Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer	7
4.2	Regionale planer og føringer	7
4.3	Kommunale planer og føringer	7
4.4	Kommuneplanens arealdel 2019-2031.....	7
4.5	Tilgrensende reguleringsplaner	8
4.6	Reguleringsplaner under arbeid	8
4.7	Overlappende reguleringsplaner	8
5	Planområdet – Eksisterende forhold	9
5.1	Beliggenhet	9
5.2	Planavgrensning	10
5.3	Eiendomsforhold.....	10
5.4	Dagens situasjon - planområdet	11
5.5	Arealbruk og arealtype	11
5.6	Stedets karakter	12
5.6.1	Eksisterende bebyggelse – struktur og estetikk	12
5.6.2	Bomiljø og kvalitet	12
5.7	Landskap	12
5.7.1	Beskrivelse av landskapsbildet.....	12
5.7.2	Topografi innenfor planområdet	13
5.7.3	Solforhold	13
5.7.4	Lokalklima	13
5.7.5	Estetisk og kulturell verdi.....	13
5.8	Kulturminner og kulturmiljø	14

5.9	Naturverdier.....	14	6.3	Bomiljø og kvalitet	25
5.9.1	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	14	6.4	Uteoppholdsareal	25
5.9.2	Vannmiljø	14	6.5	Friområder	25
5.10	Naturmangfold.....	14	6.6	Solforhold.....	26
5.10.1	Naturtyper.....	15	6.7	Parkering.....	26
	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	16	6.8	Trafikkløsning.....	26
5.11	Landbruk	16	6.8.1	Kjøreadkomst	26
5.12	Trafikkforhold.....	17	6.8.2	Utforming av veger	26
5.12.1	Dagens vegnett og trafikkmengder.....	17	6.8.3	Tilgjengelighet for gående og syklende	27
5.12.2	Trafikkulykker.....	17	6.8.4	Byggegrense	27
5.12.3	Myke trafikanter	18	6.9	Planlagte offentlige anlegg	27
5.12.4	Kollektivtilbud	18	6.10	Landbruksfaglige vurderinger	27
5.13	Barns interesser	18	6.11	Kulturminner	27
5.13.1	Lekeområder	18	6.12	Sosial infrastruktur	27
5.13.2	Barnetråkk.....	18	6.13	Miljøoppfølging	27
5.14	Sosial infrastruktur.....	18	6.14	Universell utforming	27
5.15	Universell tilgjengelighet	18	6.15	Kollektivtilbud	27
5.16	Teknisk infrastruktur.....	18	6.16	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	27
5.16.1	Vann og avløp.....	18	6.17	Plan for avfallshåndtering	27
5.16.2	Energiforsyning og EL-nett.....	18	6.18	Tiltak/ løsninger ROS.....	27
5.17	Støyforhold	18	6.19	ROS-matrise	28
5.18	Luftforurensning	18	6.20	Rekkefølgebestemmelser	31
5.19	Næring.....	18	7	Virkninger/ konsekvenser av planforslaget	32
5.20	Grunnforhold	18	7.1	Overordnede rammer og planer	32
5.20.1	Stabilitetsforhold	18	7.1.1	Gjeldende/ tilliggende reguleringsplaner	32
5.20.2	Rasfare	21	7.2	Stedets karakter	32
5.21	Flomfare.....	21	7.3	Landskap	32
5.22	Analyser/ utredninger.....	21	7.4	Byform og estetikk	32
6	Beskrivelse av planforslaget.....	22	7.5	Kulturverdier	32
6.1	Planlagt arealbruk	22	7.6	Naturverdier.....	32
6.1.1	Reguleringsformål.....	22	7.7	Vannmiljø	33
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	22	7.8	Rekreasjonsinteresser.....	33
6.2.1	Illustrasjonsplan	23	7.8.1	Strandsonen	33
6.2.2	Bebyggelsens høyde.....	23	7.9	Trafikkforhold.....	33
6.2.3	Utnyttelsesgrad.....	23	7.9.1	Trafikkmengde	33
6.2.4	Antall boliger	24	7.9.2	Kollektivtilbud	34

7.10	Barns interesser	34
7.11	Sosial infrastruktur	34
7.12	Universell tilgjengelighet	34
7.13	Energibehov – Energiforbruk	34
7.14	Jordressurser/ landbruk	34
7.15	Teknisk infrastruktur	34
7.15.1	Vann og avløp	34
7.15.2	Trafo	34
7.16	ROS	34
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	34
7.18	Konsekvenser for næringsinteresser	34
7.19	Interessemotsetninger	34
7.20	Avveining av virkninger	34
8	Rapporter og andre dokumenter	34
9	Avsluttende drøfting og anbefaling	35
10	Innspill og merknadsbehandling	36

1 Sammendrag

Hensikten med detaljreguleringsplanen Borgosen Boligområder er etablering av et nytt boligområde med inntil 35 boenheter på nordsiden av Ballstadøya. I tillegg til boliger vil planen åpne for etablering av tilhørende teknisk infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal, samt legge til rette for nytt fortau langs Borgosveien.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnyttelse av planområdet. Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling på Ballstad og i Vestvågøy kommune.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort nedenfor vil planforslaget etter forslagsstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Detaljreguleringsplanen for Borgosen Boligområde er utarbeidet av VÅG Lofoten AS, på vegne av Hattvika AS.

2 Innledning

2.1 Bakgrunn

Dette er en detaljreguleringsplan for nytt boligfelt ved Borga på Ballstad, fremmet av VÅG Lofoten AS på vegne av Hattvika AS.

Oppdragsgiver Hattvika AS eier flere eiendommer på Ballstad. Oppdragsgiveren ønsker nå å utvikle deler av eiendommen med gnr/bnr 10/36 og deler av eiendommen med gnr/bnr 10/8, som eies av John Jacobsen, til boligformål. Planen har et areal på 34,3 daa. I Vestvågøy kommunes gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til delvis eksisterende og delvis fremtidig boligbebyggelse.

Etter varsling har man endret navn fra «Borga Boligområde» til «Borgosen Boligområde».

2.2 Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er etablering av et nytt boligområde med inntil 35 boenheter på eiendommene med gnr/bnr 10/36 og 10/8. Tilleggsfunksjoner vil være utearealer, lekeplasser, friområder, veiareal og interne adkomstvei.

2.3 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Hattvika AS

Plankonsulent er VÅG Lofoten AS ved Tora Arctander og Markus Schwarz.

2.4 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativ er behandlet i forvaltningsutvalget i Vestvågøy kommune den 03.05.22 i utvalgssak 027/22. Det ble vedtatt at man ønsket oppstart av planarbeid, med følgende føringer:

1. Reguleringsplan skal sikre enkel og oversiktlig adkomst fra Borgosveien og ut i friluftsområdet nord for planområdet.
2. Det skal være dialog mellom utbygger og kommunens fagområder innenfor vei, brann og vann & avløp for å avklare forhold vedrørende teknisk infrastruktur.
3. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 55%.
4. Det skal etterstrebes å følge Vestvågøy kommunes veileder for avkjørsler.
5. Det skal reguleres inn en felles lekeplass med trygg adkomst for hele boligfeltet. Det skal settes krav om at lekeplass er ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis. Det skal utarbeides sol/skyggediagrammer som viser solforhold på lekeplass og uteoppholdsareal. Leke- og uteoppholdsarealer skal følge kommuneplanens bestemmelser så langt det lar seg gjøre. Kvalitet i leke- og uteoppholdsareal er viktigere enn kvantitet, men det skal settes av tilstrekkelig areal.
6. Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.
7. Det skal reguleres inn gang- og sykkelvei langs Borgosveien. Gang- og sykkelveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til boligene.
8. Det bør inngås utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak. Evt. kommunal forkjøpsrett for inntil 10% av boligene bør også være tema i en utbyggingsavtale.

9. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen. Dette gjelder spesielt plantema som vei/trafikk, barn og unges interesser og friluftsliv.

10. Det skal gjennomføres tiltak for å involvere innbyggerne på Ballstad tidlig i planprosessen.

11. Det reguleres snarveier inn/ut og inne i området.

2.5 Utbyggingsavtaler

Da det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeidene, ble det samtidig varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom forslagsstiller Hattvika AS og Vestvågøy kommune. Det har vært pågående samtaler om mulig utbyggingsavtale over lengre tid. På tidspunkt for planbehandling er Vestvågøy kommune i en økonomisk situasjon som tilsier at det på nåværende tidspunkt ikke kan inngås spleiselag ift. opparbeidelse av infrastruktur. Iht. plan- og bygningsloven kapittel 17 kan det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger for gjennomføring av et planvedtak. Det kan imidlertid ikke kreves at slik avtale skal inngås. Det kan dermed heller ikke stilles krav om tidspunkt for inngåelse av en eventuell avtale, utover at en bindende utbyggingstale kan ikke inngås før etter av arealplanen er vedtatt, jf. pbl § 17-1 tredje ledd. Egengodkjenning av reguleringsplanforslaget vil heller ikke være til hinder for at det på et senere tidspunkt kan inngås utbyggingsavtale.

2.6 Vurdering av utredningsplikt

VÅG Lofoten AS vurderer at tiltaket ikke faller inn under krav om konsekvensutredning etter «Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven». Planen er i tråd med overordnet plan og omfattes ikke av punkt 25 i vedlegg I «Nye bolig- og fritidsboligområder som er ikke i samsvar med overordnet plan».

Det vurderes videre at tiltaket ikke faller inn under krav om planprogram etter §4.1 Planprogram i Plan- og bygningsloven (2009).

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt den 08.06.22.

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale ble annonsert på Vestvågøy kommune sine nettsider og i Lofotposten den 08. oktober 2022. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter kommunens adresselister den 06 oktober 2022, med frist for uttalelser den 17. november 2022.

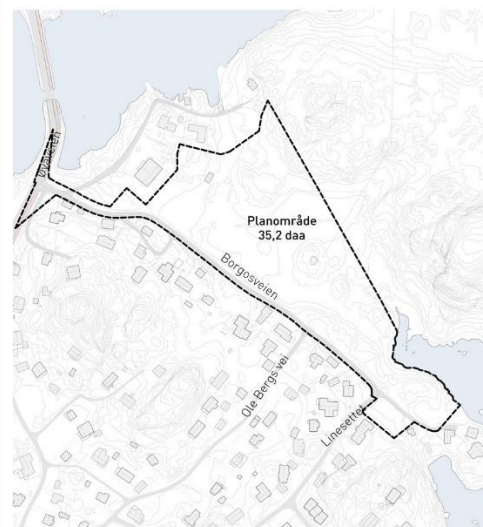
Den 13. oktober 2022 ble det avholdt et informasjonsmøte på restaurant Fangst i Hattvika på Ballstad. Til stedet var plankonsulent Tora Arctander, oppdragsgiver Rolf Jentoft, saksbehandler i Vestvågøy kommune Nikolay Hjertaas og 13 naboer til prosjektet. Plankonsulent presenterte prosjektet og reguleringsplanen og åpnet for spørsmål, det var hengt opp plakater og lagt til rette for å gi kommentarer med post-its og det ble lagt til rette for en samtale/ spørsmåls-/ idémyldringsrunde rundt bordene.

Det er mottatt 11 innspill fra naboer og myndigheter.

Innspill:

- Sigve Hansen Wangsvik
- Helen Abelsen Lorentzen
- Bjørn Ronny Hansen
- Elmea AS
- Norges Vassdrags- og energidirektoratet
- Avinor
- Sametinget
- Jan Olav Thookdee Lorentzen
- Statsforvalteren
- Nordland Fylkeskommune
- Statens Vegvesen

VARSEL OM OPPSTART AV
DETALJREGULERING:
BORGA BOLIGOMRÅDE
PLANID: 1860-202204



På vegne av Hattvika AS kunngjøres det med dette oppstart av planarbeid for Borga Boligområde på Ballstad i Vestvågøy kommune, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8.

Hensikten med planarbeidet er etablering av et boligområde med ca. 30 tomter på eiendommene 10/36 og 10/8. I tilknytning til dette vil det være behov for vei, lekeplasser, friområder o.l.

Offentlighetens tilgang til friluftslivområde på nordøst-siden av planområdet skal sikres i reguleringsplanen.

Det inviteres til informasjonsmøte om planen på restaurant "Fangst" i Hattvikveien 14 på Ballstad, den 13. oktober kl. 19.00.

Naboer og grunneiere varsles også digitalt.

Frist for innspill: **07. november 2022.**

Eventuelle innspill kan sendes til:
VÅG Lofoten AS v/ Tora Arctander
Tlf: 97518273
E-post: tora@vaag.net

Planinitiativ og øvrige dokumenter er tilgjengelige på nettsidene til Vestvågøy kommune:
www.vestvagoy.kommune.no/



VÅG LOFOTEN AS
HATTVIKVEIEN 2
8373 BALLSTAD
www.vaag.net

Varsel om oppstart av reguleringsplan – Borga Boligområde, Ballstad PlanID 1860 202204

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4 varsles oppstart av privat reguleringsarbeid for Borga Boligområde, plan-id 1860 202204, i Vestvågøy kommune med **høringsfrist 07.11.2022.**

Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for å kunne etablere ca. 30 tomter for eneboliger. Planinitiativet er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planområdet:

Eiendommene med gnr/bnr 10/36 og 10/8 ligger nord for etablert boligfelt på Ballstadøya. Området fremstår i dag som relativt uberørt og danner adkomst til store friområder og kyststien nord på Ballstadøya. Friområdet nord for planområdet er et populært turområde for lokalbefolkningen og brukes hyppig av lokale barnehager. Foreslått planavgrensning følger arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse i Vestvågøy kommunes gjeldende kommuneplan. Fra området er det kort gangavstand til Ballstad skole, og langs Øyaveien er det tilrettelagt gang og sykkelvei som trygg skolevei. Fra området er det videre bare kort avstand til sentrum på Ballstadøya med butikk, kafe og flere arbeidsplasser.



Planområdets avgrensning

Konsekvensutredning:

Det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale:

I forbindelse med utarbeidelse av plan, har partene, tiltakshaver og Vestvågøy kommune, til hensikt å fremforhandle grunnlag for utbyggingsavtale, jfr. Plan- og bygningslovens kap. 17. Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygger helt eller delvis gjennomfører de tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen, herunder; utvidelse av veien og framføring av vann- og avløpsløsninger.

[A3_1500_Borga Boligområde Planområde \(002\) \(PDF, 2 MB\)](#)
[A3_1500_Borga Boligområde Planområde_med gnr bnr \(002\) \(PDF, 280 kb\)](#)
[A3_1500_Borga Boligområde Planområde_situasjonsplan forelegg \(002\) \(PDF, 232 kb\)](#)
[A3_1500_Borga Boligområde Planområde_plankart forelegg \(002\) \(PDF, 288 kb\)](#)
[Boligfelt Borga_Følgeløp \(PDF, 597 kb\)](#)
[Planinitiativ - Borgosveien Ballstad \(1\456187\) \(002\) \(PDF, 6 MB\)](#)
[Referat oppstartsmøte - Borgosveien \(1\459553\) \(002\) \(PDF, 77 kb\)](#)

Kontaktinfo og frist for innspill til planarbeidet:

Svarfrist er 07.11.22. Innspill til planarbeidet sendes skriftlig til:

VÅG Lofoten AS v/ Tora Arctander
tora@vaag.net

eller til

Våg Lofoten AS
Hattvikveien 2
8373 Ballstad

Mottatte innspill vil inngå i planbeskrivelsen og vil oversendes til kommunen sammen med øvrige plandokumenter.

Til venstre: 1. varsel om planoppstart i Lofotposten. Til høyre: Varsel om planoppstart på Vestvågøy kommune sine nettsider.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

- Plan- og bygningsloven
- Vegloven
- Naturmangfoldloven (2009)
- Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima og energiomlegging i kommunene (2009)
- T-1513 Barn og unge og planlegging etter PBL (under oppdatering våren 2018) (2012)
- T-2/08 Om barn og planlegging (2008)
- RPR Barn og planlegging (2016)
- T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker (1997)
- BGF Blå-grønn faktor (Framtidens byer) (2014)
- NVE 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar
- Havnivåstigning og stormflo, DSB (2016)
- T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- N-100 Veg og gateutforming, Statens vegvesen (2014)
- V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss, Statens Vegvesen (2014)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)
- Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyser i kommunen, DSB (2014)
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, DSB (2017)

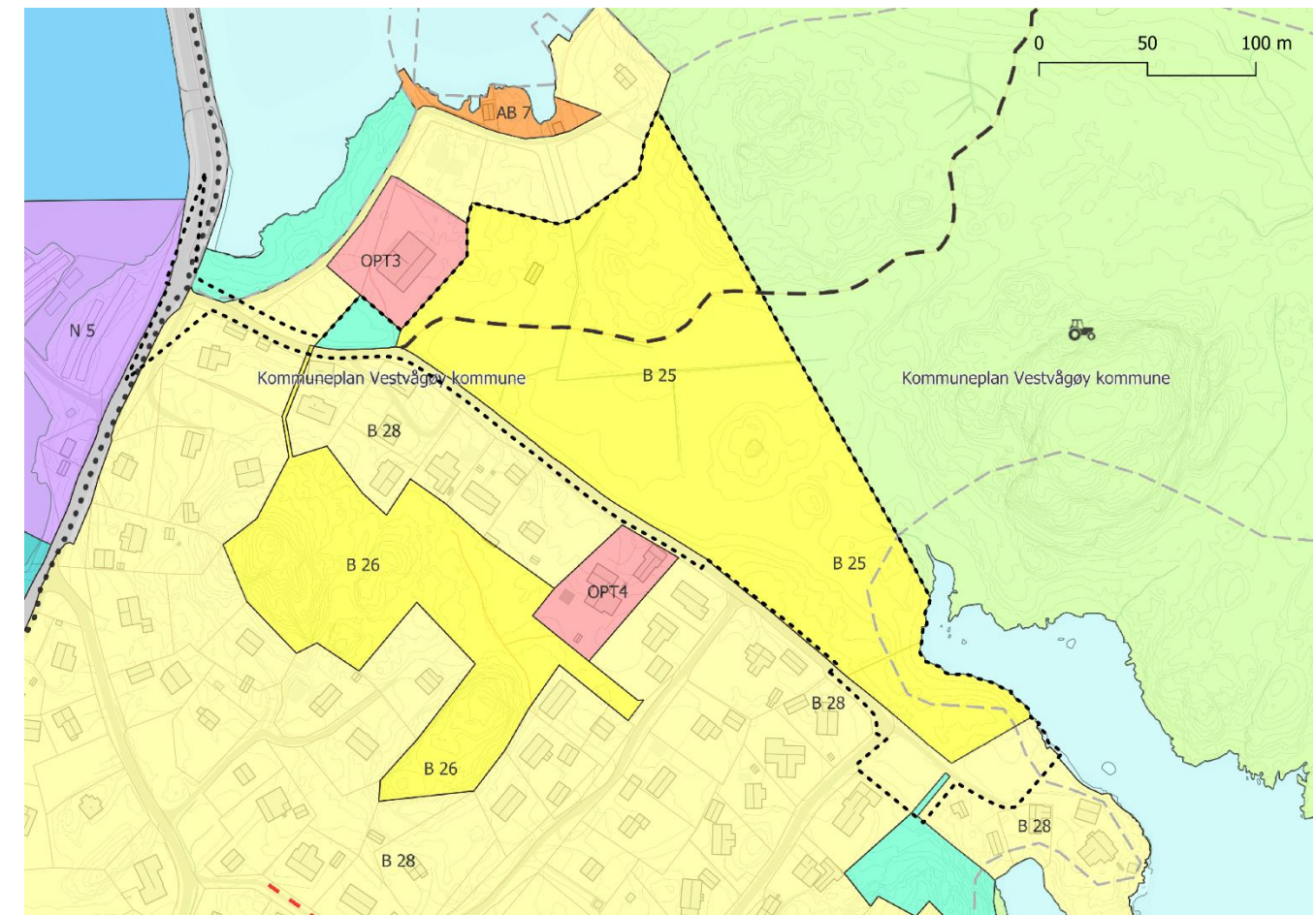
4.2 Regionale planer og føringer

- Regional planstrategi for Nordland 2016-2020
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Regional transportplan for Nordland 2018-2029
- "Regional plan – Klimautfordringer i Nordland» er under revisjon. Gjeldende plan er «Regional plan – Klimautfordringene i Nordland for 2011-2020».
- Kulturminneplan for Lofoten, Nordland Fylkeskommune (2007)

4.3 Kommunale planer og føringer

- Vestvågøy kommunes arealplan 2019-2031
- Vestvågøy kommune: Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2029.
- VVA-norm Vestvågøy kommune.

4.4 Kommuneplanens arealdel 2019-2031



Figur 1: Utsnitt hentet fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med stiplet linje.

Kommunedelplan for Ballstad, planID 201810. Ikrafttredelsesdato 20.05.2020.

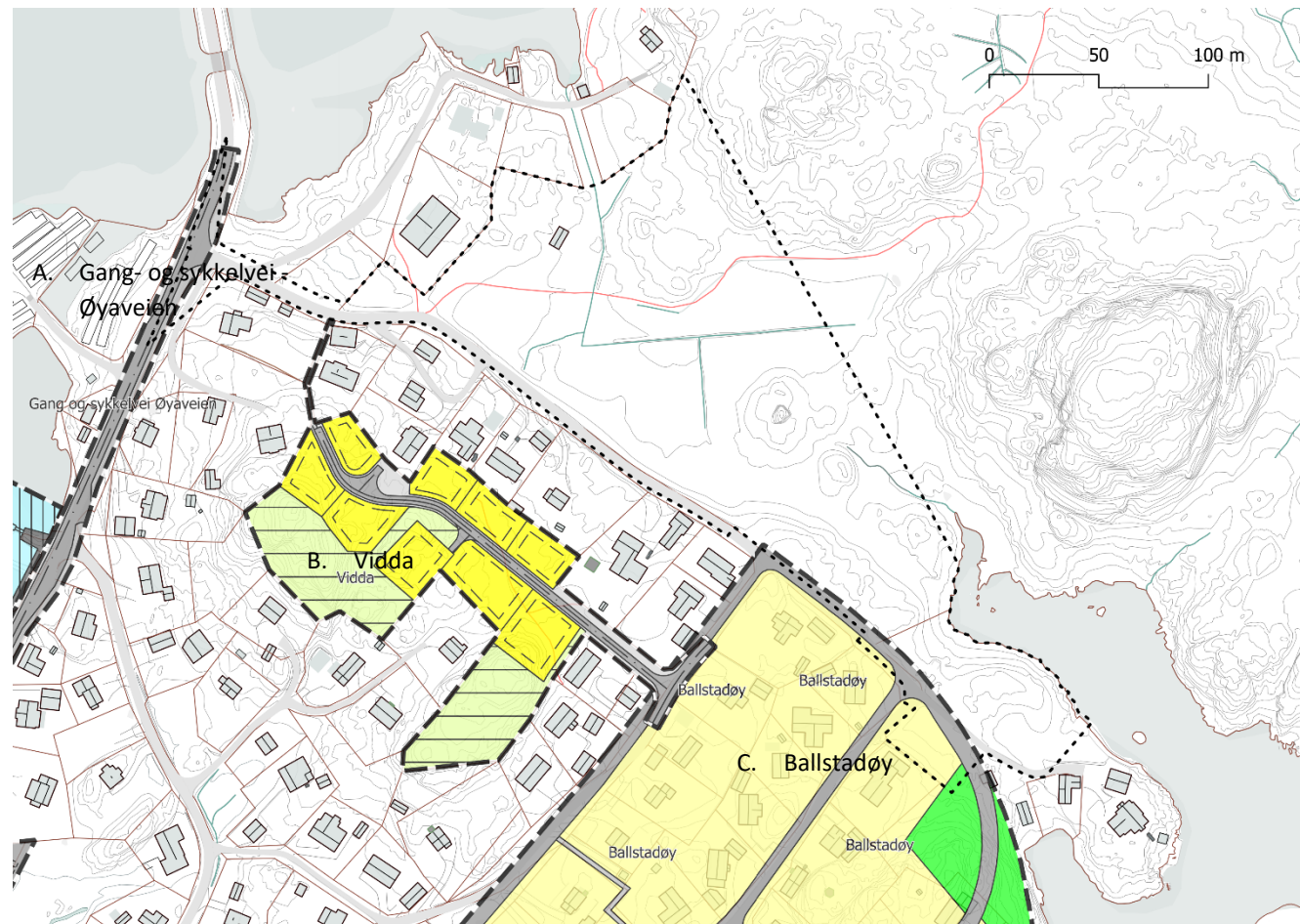
I kommunedelplanen er området hovedsakelig satt av til «B 25» fremtidig boligbebyggelse og til B28, nåværende boligbebyggelse. I tillegg kommer et lite område som er satt av til grønnstruktur og vei.

I bestemmelsene for B25 «Borgosveien, Ballstad» er følgende angitt: «Krav til regulering».

I bestemmelsene for B28 «Ballstadøy» er følgende angitt: «Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter».

Innenfor planområdet er det regulert inn en turvegtrasé (tykk stiplet linje) og en byggegrense mot sjø (grå stiplet linje).

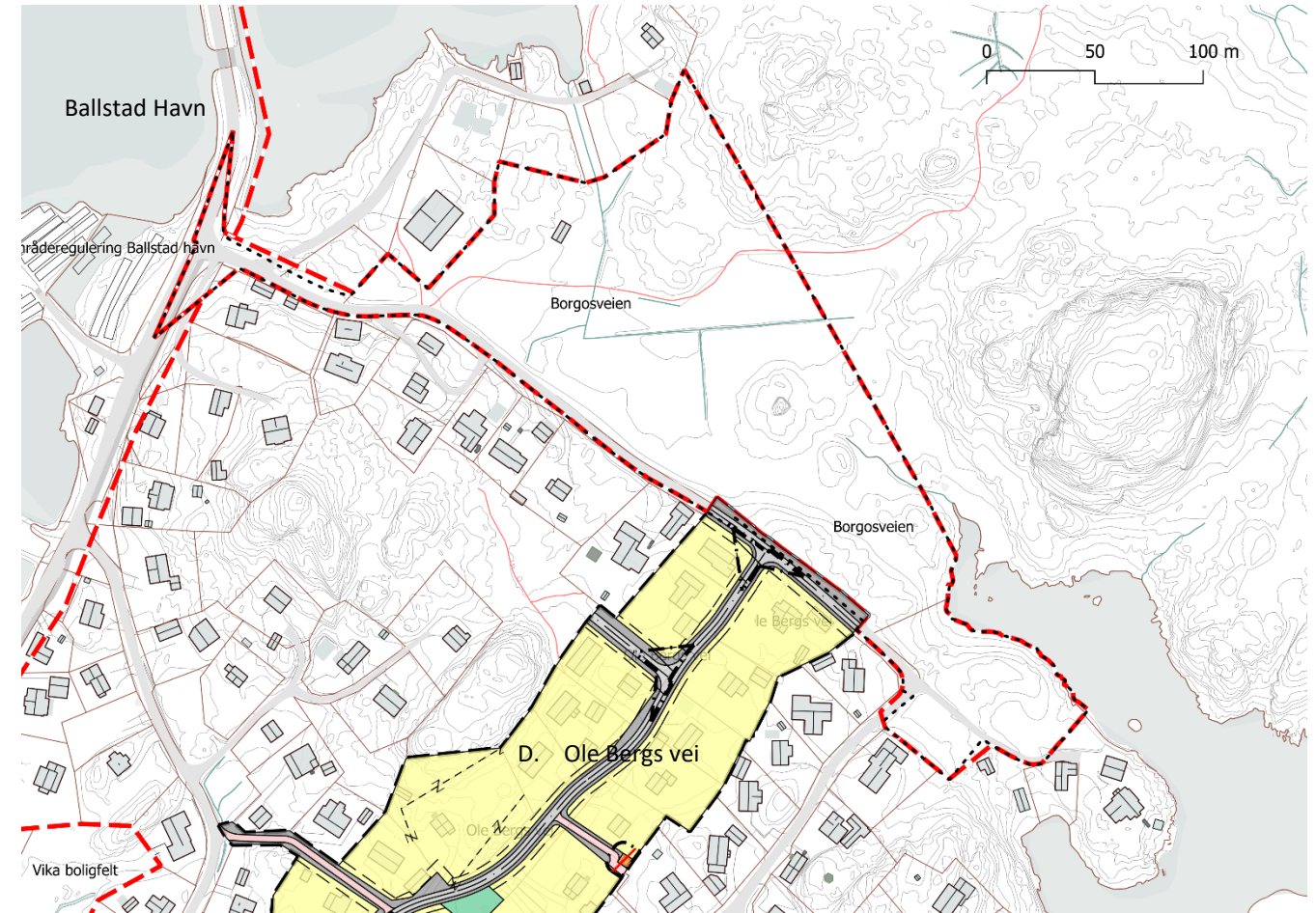
4.5 Tilgrensende reguleringsplaner



Figur 2: Utsnitt hentet fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med stiplet linje. Plan for Ole Bergsvei er vedtatt i løpet av dette planarbeidet og vises i kart med reguleringsplaner under arbeid.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- A. «Ballstadøy» – PlanID 197101, ikrafttredelsesdato 27.10.71.
Denne planen grenser mot, og overlapper delvis (veiarealer, bolig og grønnstruktur), detaljreguleringsplan «Ballstadøy» i sør. Denne planen inneholder hovedsakelig boligbebyggelse, lekeplass og friområder.
- B. «Vidda» - PlanID 200706, ikrafttredelsesdato 30.06.2007.
Grenser i mot gangvei til Borgosveien. Denne planen inneholder hovedsakelig boligbebyggelse, vei og friluftsområde.
- C. «Ballstadøy» - PlanID 197101, ikrafttredelsesdato: 27.10.1971
Eldre reguleringsplan som hovedsakelig inneholder boligbebyggelse, vei og friluftsområde.
- D. «Ole Bergs vei»
Har som formål å stadfeste dagens arealbruk og inneholder boligbebyggelse, energianlegg, vann og avløpsanlegg og lekeplass.



Figur 3: Utsnitt som viser reguleringsplaner under arbeid, i området. Plan for Ole Bergsvei ble vedtatt i løpet av planarbeidet.

4.6 Reguleringsplaner under arbeid

Parallelt med at denne reguleringsplanen utarbeides, arbeides det med en områdereguleringsplan:

- A. «Ballstad Havn» - PlanID 202012
Har som formål å øke legges til rette for utdyping av farleden, med tilhørende deponering av masser på ulike lokasjoner i havna.

4.7 Overlappende reguleringsplaner

- A. «Gang- og sykkelvei Øyaveien» – PlanID 200201, ikrafttredelsesdato 24.09.02.
Denne planen grenser overlapper delvis (veiarealer, fortau), detaljreguleringsplan «Gang- og sykkelvei - Øyaveien» i vest. Denne planen inneholder hovedsakelig vei og fortau.

5 Planområdet – Eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Figur 5: Ballstad ligger lengst sør i Vestvågøy kommune. Ca. 11 km sør for kommunesenteret Leknes.

Ballstad er fiskevær som ligger midt i Lofoten, og lengst sør i Vestvågøy Kommune, ca. 11 km sør for kommunesenteret Leknes. Fylkesvei 818 kobler seg på E10, som er hovedfartsåren gjennom Lofoten, ved Storeide og har sitt endepunkt på Ballstadlandet. Ca. midtveis på fylkesveien ligger Gravdal, hvor Nordlandssykehuset avdeling Lofoten ligger.



Figur 4: Planområdet ligger på den nordlige delen av Ballstadøya.

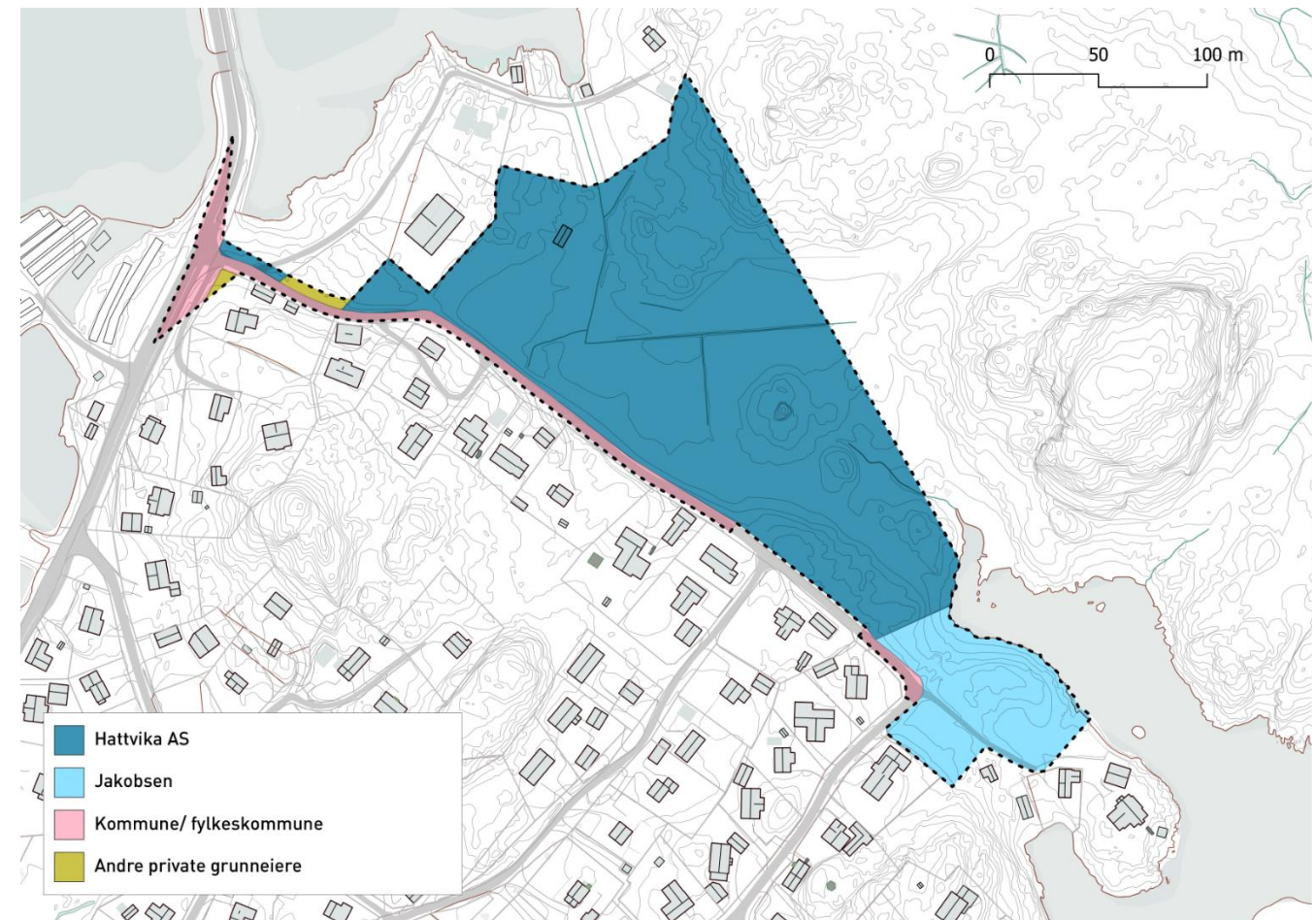
5.2 Planavgrensning



Figur 6: Planområdet er markert med hvit linje.

Planavgrensningen vises i kartet over. Planområdets areal er ca. 34,6 daa. Grensen følger eiendomsgrenser, formålsgrenser i kommuneplanen og sjøkanten. Det er medtatt arealer for kryss og frisiktsoner ved fylkesvei 7604 Øyaveien. Ved avkjørsel fra Borgosveien til Ole Bergs vei er grensen tilpasset tilgrensende plan.

5.3 Eiendomsforhold



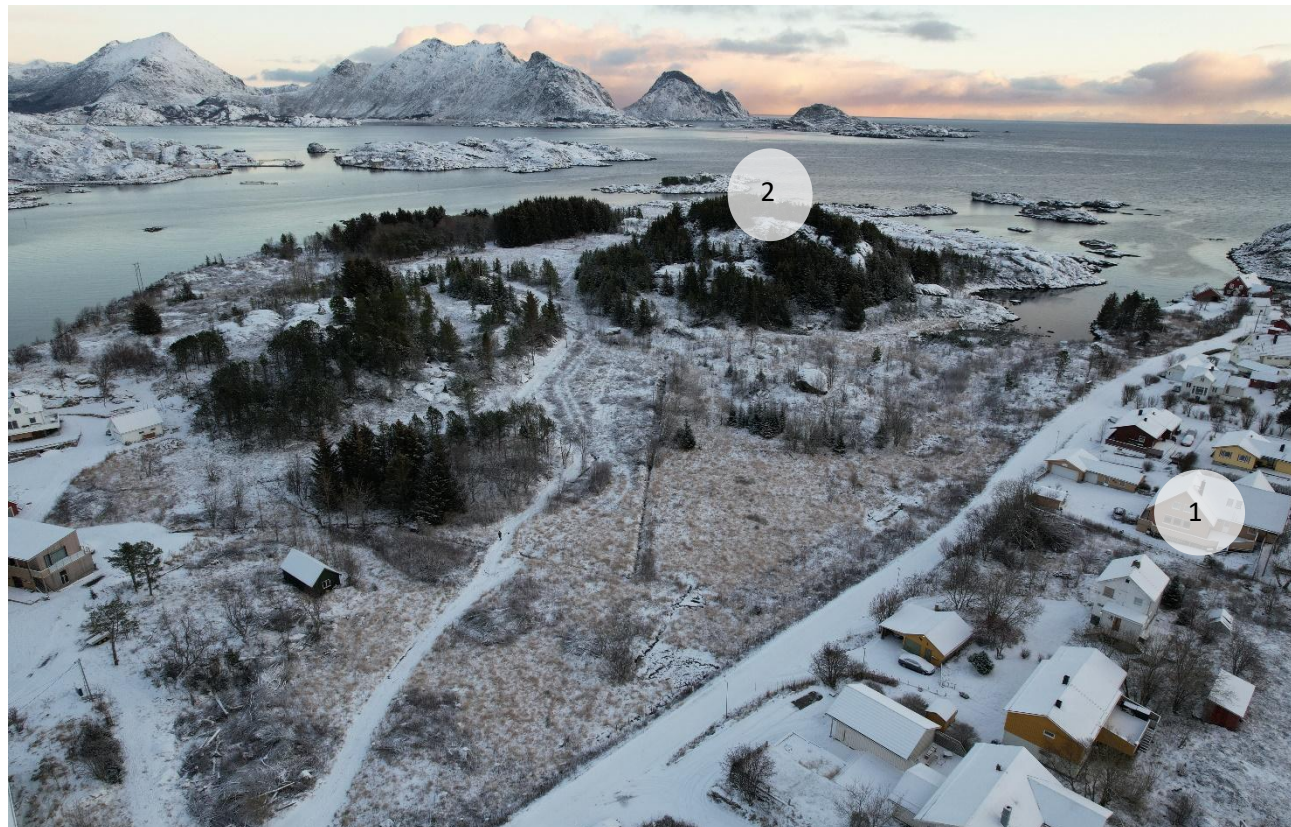
Figur 7: Planområdet er markert med hvit linje.

Illustrasjonen over viser gjeldende eiendomsforhold innenfor planområdet. Tiltakshaver, Hattvika AS, eier store deler av arealet, markert med mørkeblå. Lyseblå områder tilhører John Emil Jakobsen, grønne områder tilhører øvrige privatpersoner og rosa er kommunale arealer.

5.4 Dagens situasjon - planområdet

Området er ubebyggt, med unntak av et enkelt skur, og består hovedsakelig av en åpen slette. Sletten var delvis dyrket mark (frem til ca. år 2000) og delvis granskog. Store deler av granskogen ble hogd ned i 2014 og er nå åpen mark.

Den nordlige delen av Ballstadøya benyttes hyppig av lokalbefolkningen som nærturterreng og det finnes flere turstier i området. Langs sjøkanten finnes mange små bukter og nes som snirkler seg rundt en mange små forhøyninger i terrenget, med «Borga» som høyeste punkt på 34 meter over havet. Gjennom planområdet går det tre stier som gir adkomst videre og rundt Borga.

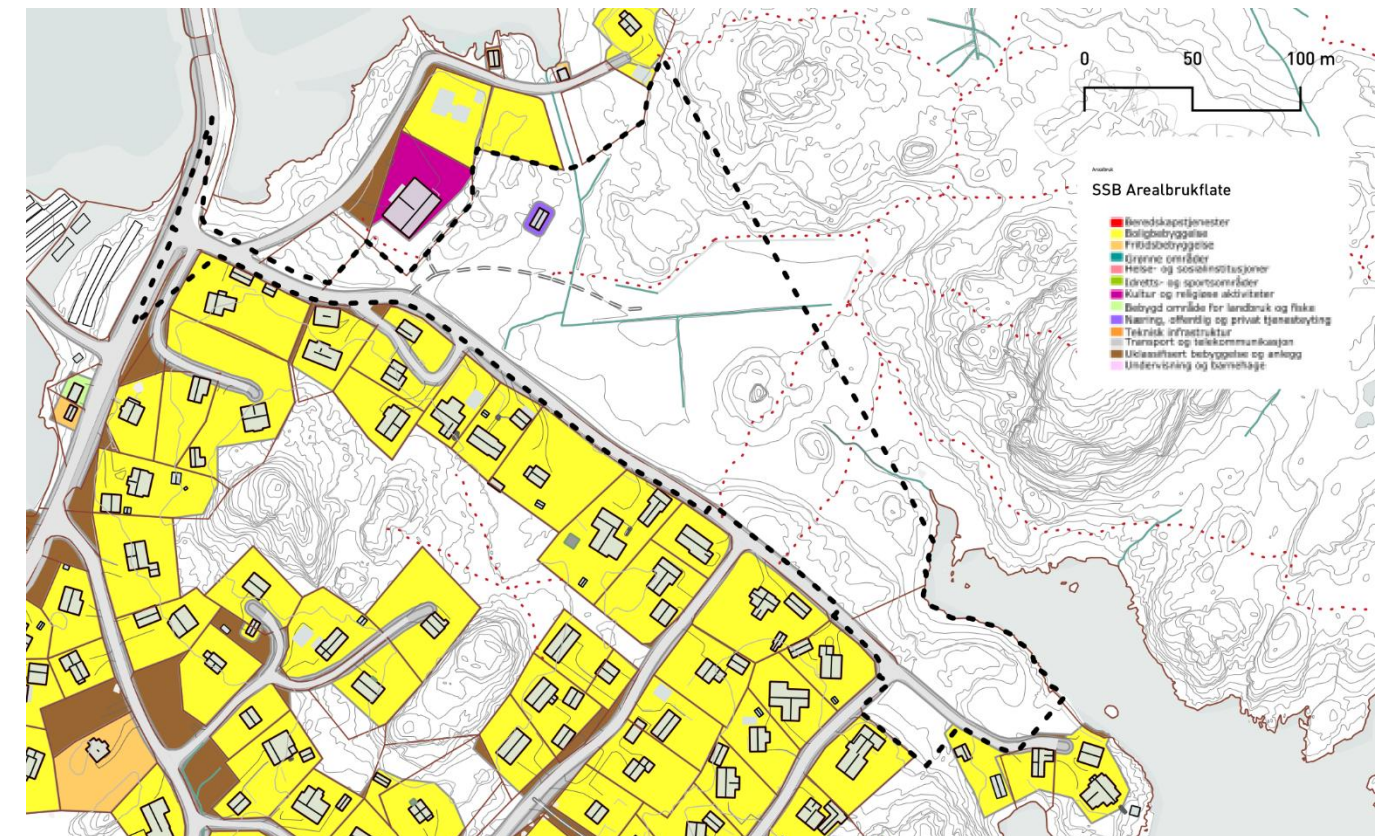


Figur 8: Dronefoto fra vinteren 2022. 1, Kakhaugen Barnehage. 2. Borga.

Friluftsområdet nord for Borgosveien har en relativt liten størrelse, men kan by på varierte naturopplevelser og vegetasjon. Nye Kakhaugen barnehage (1 i bildet over) bruker turområdet mye og har blant annet laget sin egen gapahuk i bukta sør for Borga, et stykke utenfor planområdet.

Borgosveien er adkomstvei til flere av boligområdene nord på Ballstadøya.

5.5 Arealbruk og arealtype



Figur 9: FKB Arealbruk. Kilde: Statistisk Sentralbyrå.



Figur 10: Norge i bilder. Satellittfoto datert 2022.

Arealbruk

Det er kun registrert «næring, offentlig og privat tjenesteyting» ved den ene eksisterende bygningen i planområdet. Bygningen skal flyttes i løpet av vinteren 2023-24.

5.6 Stedets karakter

Ballstad er et fiskevær som ligger i Vestvågøy kommune. Stedets karakter er sterkt påvirket av sin beliggenhet ved havet og dets lange historie som et aktivt fiske- og sjøfartssted. Arkitekturen er preget av fiskeindustri, med kaier, industribygg og rorbuer. Ballstad ligger vakkert til ved kysten av Vestfjorden, omgitt av majestetiske fjell, idylliske bukter og frodige landskap. Den flotte naturen skaper en unik atmosfære og gir fantastiske utsikter over havet og de omkringliggende fjellene.

Planområdet er stort sett flatt og ligger på tvers av den nordlige delen av Ballstadøya. I dette området er ikke fiskeindustrien like merkbar som for boligene nærme havna, men det er mer preget av småhusbebyggelsen og vegetasjon, topografi og fjæra i Borgosen.



Bilde 1: Ballstad sett fra Ballstadheia. Juni 2014.

5.6.1 Eksisterende bebyggelse – struktur og estetikk

Langs sjøkanten ligger det bygninger, kaier og anlegg knyttet til fiskerinæringen. Størrelsen og utformingen på disse anleggene er tydelig industriell, men har også en stor variasjon i alder og stilart. Fylkesveiene, som strekker seg langs vannet på begge sidene av havna, skaper et grovt skille mellom bolig og industri/ næring.

Boligområdene strekker seg langs fylkesveiene, med tyngdepunkt på Ballstadøya, Skottnessjyen, Gjerneshaugan og Ballstadlandet. Boligbebyggelsen er spredt utover mesteparten av Ballstadøya, hvor plassering av veier og bygninger har en organisk karakter og er et resultat av lokal topografi. De bebygde områdene består for det meste av frittliggende eneboliger på relativt store eiendommer. Det er stor variasjon i stilart og alder, men

spesielt karakteristisk er de eldste, store væreierboligene og mindre eneboliger i sveitserstil, i tillegg til en mengde boliger fra etterkrigstiden.

Boligene langs Borgosveien er tradisjonelle trehus som er oppført fra ca. 1935 til og med 90-tallet, med tre som dominerende materiale. Takform er hovedsakelig saltak, men med noen innslag av valmtak. I området ved ungdomshuset er det nylig oppført en bolig med pulttak og moderne kledning og detaljering.

5.6.2 Bomiljø og kvalitet

Ballstad har en vakker beliggenhet ved havet, omgitt av spisse fjell, og en autentisk fiskeværs-atmosfære, og innbyggerne på stedet har god tilgang på arbeidsplasser, både lokalt og i kommunesenteret Leknes og på Gravdal. Tettstedet har et godt utviklet tilbud av tjenester og fasiliteter som bidrar til å gjøre det til et attraktivt bosted, med barnehage, skole (1.-10. klasse), butikker, kaféer, flere restauranter og en aktiv sportsklubb.

5.7 Landskap

5.7.1 Beskrivelse av landskapsbildet

Ballstad er et fiskevær på sørsiden av Vestvågøy, med et tydelig definert landskapsrom, avgrenset av de omkringliggende fjell mot vest og nordvest og av Ballstad Øya og Gjermesøya mot øst og sør. Fjellsidene er bratte mot vest med et stort, skrånende platå over (Ballstadheia). Skottinden er den mest markante fjellformasjonen og er synlig fra nesten hele tettstedet. Det finnes områder med skog, som plantefeltene med gran under Skottinden, og noen områder lengst nord på Ballstad Øya, ved og delvis i planområdet. Helt lokalt finnes det en god del furutrær, som gir særpreg til området.

Ballstadøya er for det meste flat, med noen kupert områder, og danner en naturlig, skjermet havn mellom seg og fjellområdene.



Figur 11: Dronefoto 2018.

I rapporten «Sjeldne og typiske landskap i Nordland»¹ har Ballstad ID: LO 137, og er angitt med klasse 3: «Vanlig utforming av landskapstypen i regional sammenheng». Under følger utdrag fra rapporten (s. 173):

¹ Nordland Fylkeskommune og Aurland Naturverkstad (2014, revidert 2017), *Sjeldne og typiske landskap i Nordland*
12 av 44

Landskapskarakter

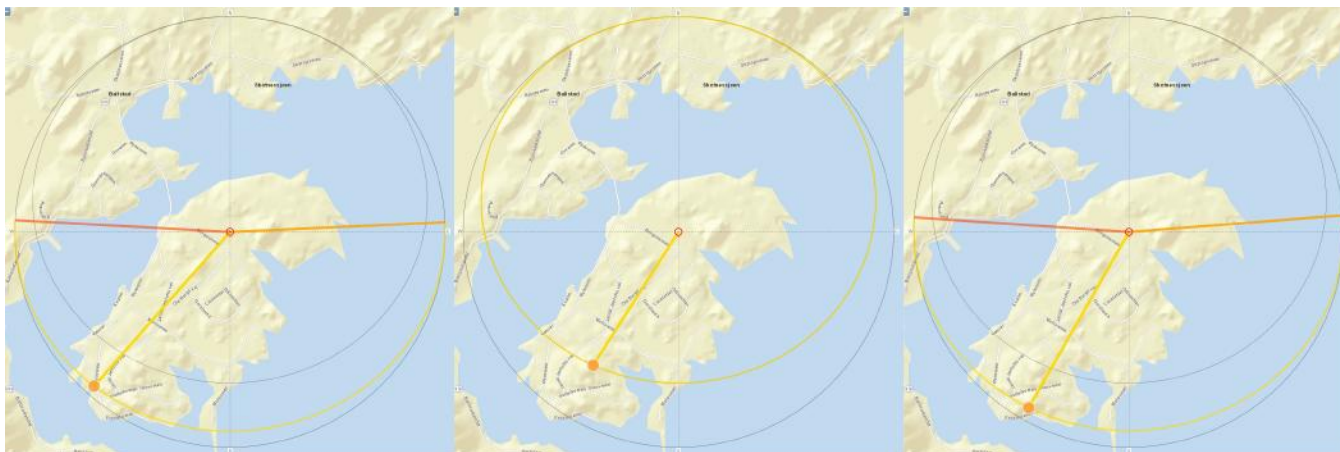
Landskapstypen utgjør de mellomstore tettsteder og småbyer langs kysten som tradisjonelt har vært og fremdeles er de sentrale og aktive fiskevær langs kysten. I dag har de fleste stedene en større variasjon i næringsaktivitet, men fremdeles i hovedsak knyttet til fiskeri og kystrelaterte næringer. Landskapsområdene ligger for det meste på flatt terreng og preges av tettbebyggelse og nærings-områder og ofte er alle nyttbare arealer tatt i bruk. Kystlynghei, strandenger og grasmarker. Stedvis er småvokst lauvskog. Områdene ligger på den ytre strandflata og gjerne i overgang mellom kystheier, små øyer og holmer og med en fastland/stor øy-del, hvor steile fjellvegger danner en veldefinert og tydelig ramme. Kombinasjon av bypreg og kontakt mot åpent hav, skaper særpregende tettsteds- og bymiljø, enkelte med stor kontraster og særpreg.

5.7.2 Topografi innenfor planområdet

Planområdet ligger på kote 0 til kote 11, og består for det meste av åpen fastmark, med en sentral slette som tidligere har vært drenert for dyrking, og ellers mye synlig berg og knauser. Mesteparten av sletta ligger lavere enn 3,8 moh.

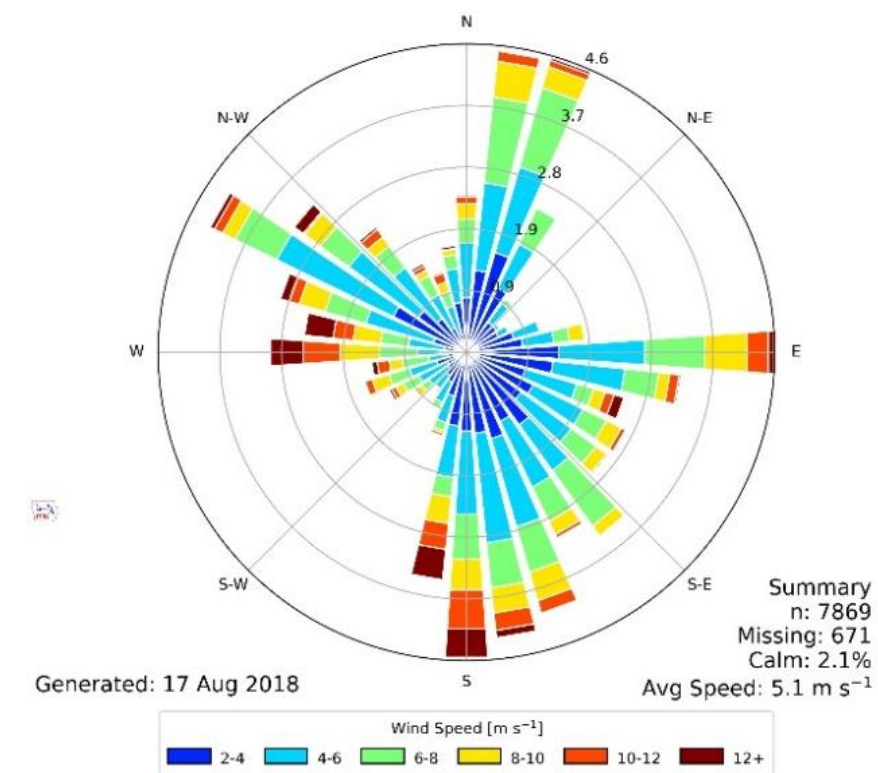
5.7.3 Solforhold

Området har gode solforhold, med 12,5 timer dagslys den 21. mars og den 21. september, og 24 timer den 21. juni. Det er lite topografi i nærheten og ved sommersolverv får man kun skyggevirkning fra Borga og knausene på nordsiden i en halvtime midt på natten.



Figur 12: Solstudie som viser, fra venstre: 21. mars, 21. juni og 21. september. Kilde: suncalc.org «Viserne» viser soloppgang, solnedgang og solas høyeste posisjon.

5.7.4 Lokalklima



Figur 13 Akkumulativ vindrose.

Vestvågøy kommune har subarktisk, maritimt klima, med kjølige sommere med temperaturer mellom 10°C og 15°C, og milde vintere med gjennomsnittstemperaturer mellom 0°C og 5°C.

Ballstad har 231 nedbørsdøgn i året med februar som våteste måned, med 281,1 mm nedbør.

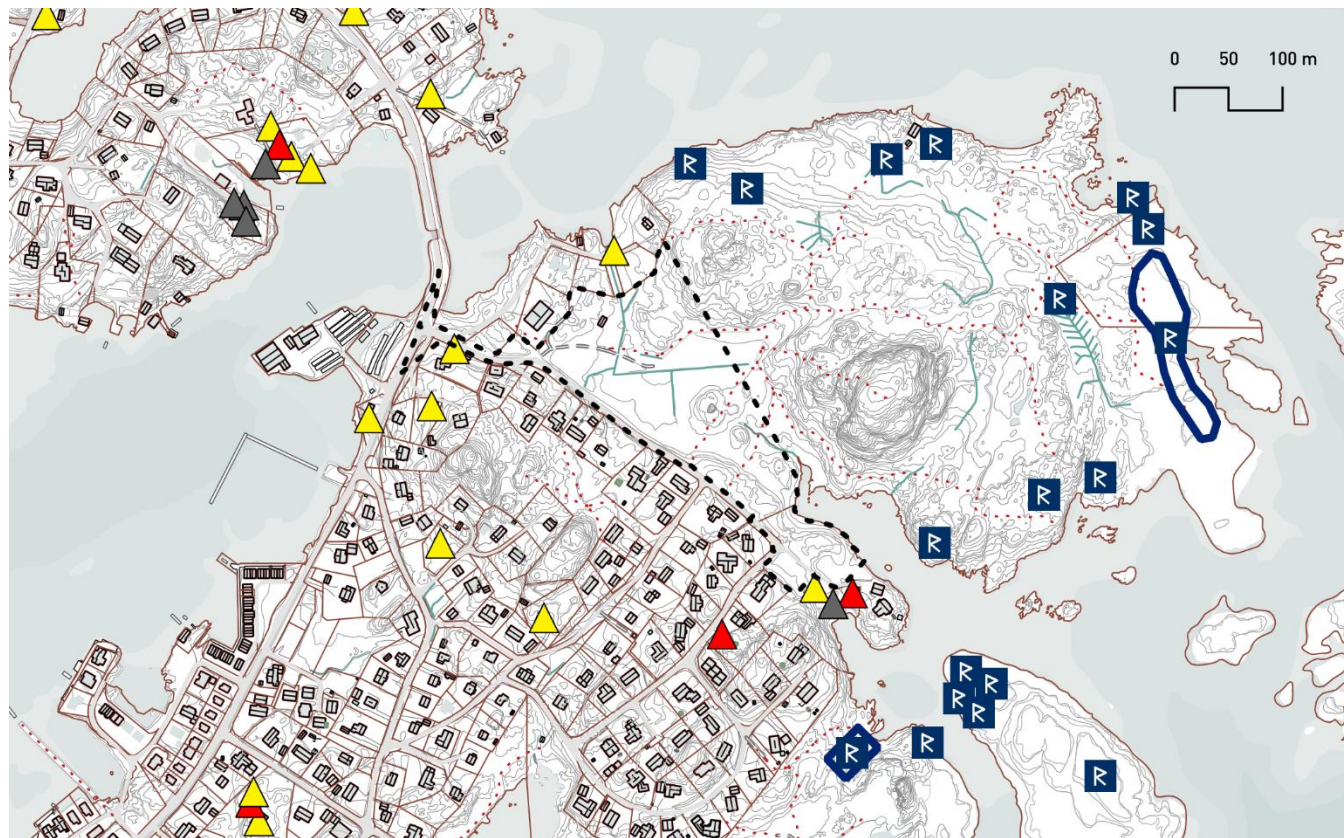
De fremherskende vindretningene endrer seg i løpet av året. Lokalt på Ballstad er vind fra sørvest spesielt merkbar, på grunn av fjellformasjonene.

5.7.5 Estetisk og kulturell verdi

Planområdet har i dag noe estetisk verdi. Den relativt uberørte naturen er verdifull, men området har lite særpreg sett i forhold til sin kontekst. Sjøkanten og arealene mot øst byr på mest variasjon og særpreg og henger visuelt mer sammen med den varierte topografien på nordsiden av planområdet. Kulturelt sett inneholder ikke planområdet verdier av betydning, men de leder til et område med flere kartlagte kulturminner lenger nord.

Furutrærne i området har en estetisk verdi og er lokalt for Ballstad, med på å gi det særpreg til området.

5.8 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 14: Oversikt over kartlagte kulturminner i nærheten av planområdet.

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planavgrensningen, men det er kartlagt flere forminner på nordsiden av planområdet. Det nærmeste ligger i Borgosen og er angitt som «uklar utkastet grav, mulig oval 4x3m». De øvrige enkeltminnene er angitte som automatisk fredede rundrøyser og kløftgraver. Den avlange sikringssonen som vises lengst mot øst er et automatisk fredet gravfelt med 12 røyser.

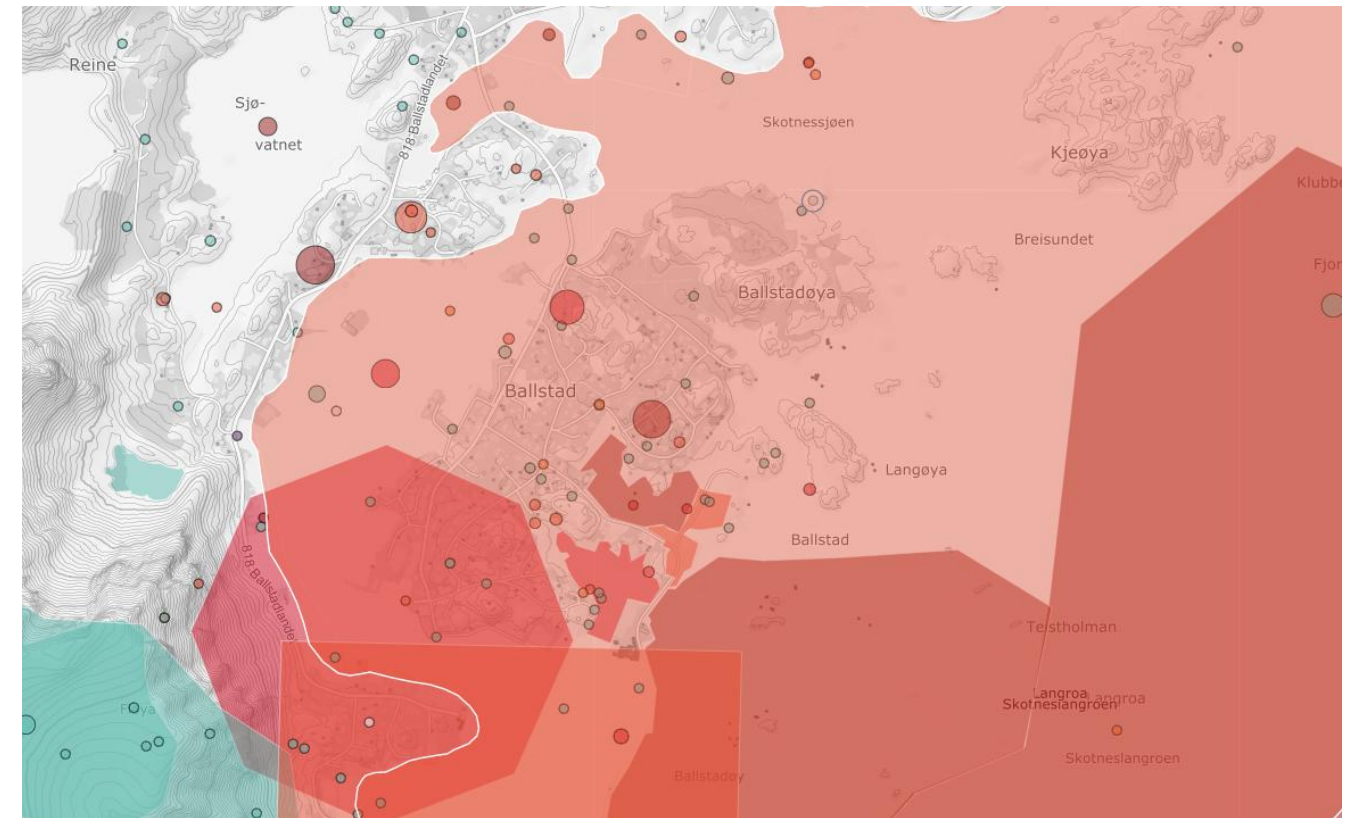
5.9 Naturverdier

5.9.1 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

I 1987 ble det registrert forekomst av ærfugl over et stort areal, som omfatter hele Ballstad havn og deler av buksnesfjorden helt opp til Gravdal. Ærfugl er rødlistet som nær truet art og er av stor forvaltningsinteresse. Utover dette er det observert fuglearter av særlig stor forvaltningsinteresse i nærheten av planområdet:

Havørn, toppskarv, hettemåke, krykkje og svartbak, fjellvåk, bergirisk.

Innenfor planområdet er det registrert en observasjon av fire svarttroster i 2016. Registreringen er gjort i «granplantefelt Ballstadøya». Svarttrosten er regnet som livskraftig i Norsk rødliste for arter 2021.



Figur 15: Artskart - GBIF Artsdatabanken - Ballstad. Det største oransje området er gjelder registrert forekomst av ærfugl. Prikker indikerer enkeltobservasjoner.

I gjeldende kommuneplanens arealdel for Vestvågøy kommune er det gitt hensynssoner for IBA-soner, «Important Bird and Biodiversity Area». Det ligger ingen slike soner i eller i nærheten av planområdet.

5.9.2 Vannmiljø

Området ligger på Ballstad, Vestvågøy kommune og planområdet grenser mot vannforekomsten «Buksnesfjorden Ytre» (vannforekomst id: 0363041200-4-C). Vannforekomsten er angitt med miljøtilstand «god», med høy presisjon på miljødirektoratets nettside, vann-nett.no. Kjemisk tilstand er angitt som «dårlig», med høy presisjon.

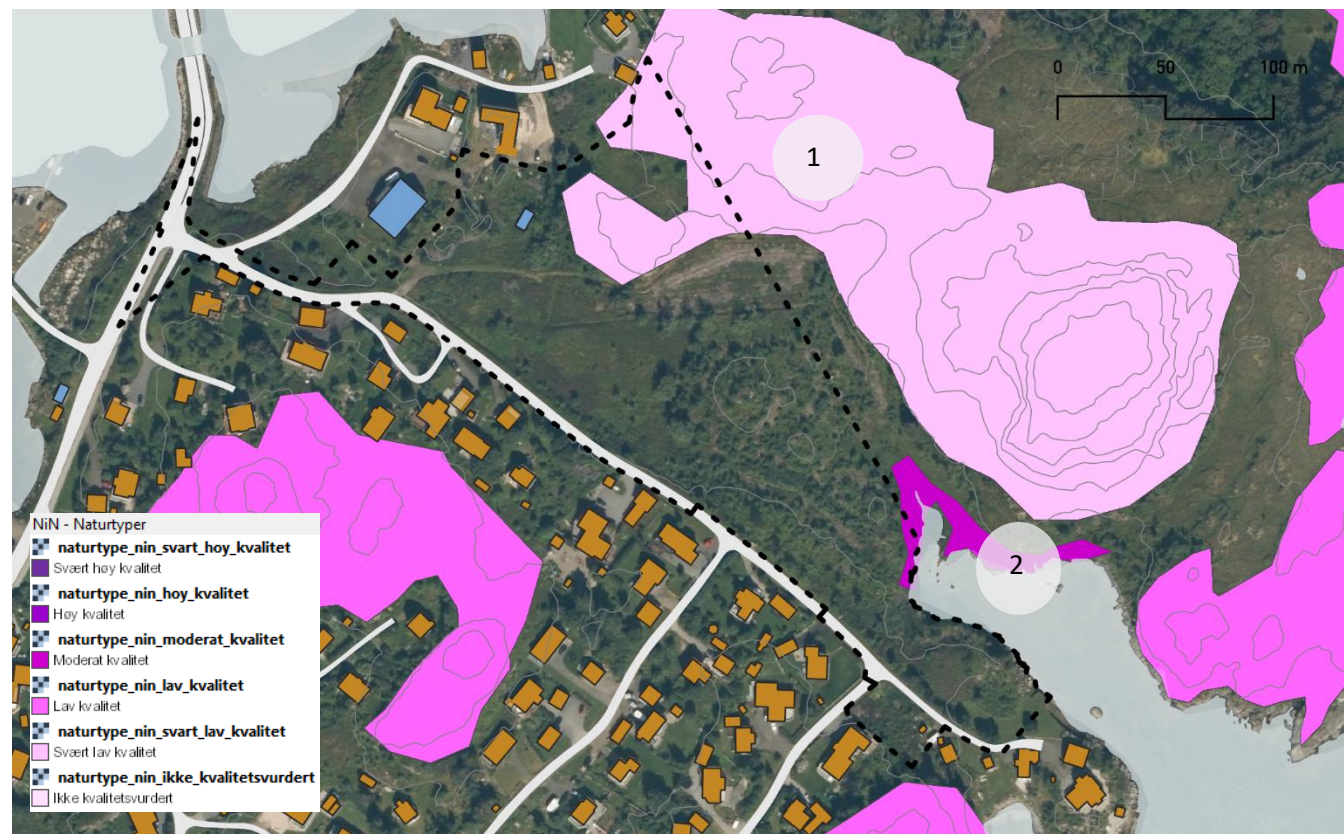
Vannforekomsten påvirkes av diffus avrenning fra jordbruk og fiskeoppdrett og et punktutslipp fra renseanlegg på Leknes/ Gravdal.

Miljømål for kjemisk og økologisk tilstand for vannforekomsten er «god», og det er angitt at miljømålet nås 2022-2027.

5.10 Naturmangfold

Det er i referat fra oppstartsmøtet angitt at arealet innenfor planområdet er «registrert som 7,4 daa fulldyrka. Resten hovedsakelig myr». Som vist i arealressurskartet i avsnitt 5.11 Landbruk, stemmer det at det er registrert et areal på 7,4 daa fulldyrka jord, men det er ellers ikke registrert noe myr i planområdet, og det kan heller ikke observeres ved befaring. Det er videre i referatet angitt at biologisk mangfold «bør utredes, spesielt med tanke på myr». Siden det ikke finnes myr innenfor planområdet har man ikke gjennomført en egen utredning. Temaet inngår som del av beskrivelsen.

5.10.1 Naturtyper



Figur 16: Oversikt over kartlagte naturtyper i og i nærheten av planområdet.

Det er registrert flere områder med naturtyper i og i nærheten av planområdet, og to av dem overlapper delvis med planområdet:

1 Borga (NINFP2410151938)

Naturtype: Kystlynghei
 Lokalitetskvalitet: Svært lav kvalitet
 Utvalgskriterium: Truet
 Tilstand: Svært redusert

Tilstandsbeskrivelse:

Tilstand er vurdert til svært redusert på at lokaliteten er i tidlig gjenvekstsukkesjonsfase og at store deler av lokaliteten er dekket av fremmedarter. Dette er bergfuru i vest, og sitkagran i øst og sentrale deler. Det er mest sitkagran på lokaliteten. Effekten av disse fremmedartede vurderes til sterk, da de i svært stor grad påvirker artsmangfoldet på lokaliteten. Det går flere stier over lokaliteten samt en høyspentlinje, og området er derfor et transportområde. Det er registrert slitasje i form av kjørespor i sentrale deler av lokaliteten. Per definisjon er kystlynghei et kulturområde. Det er dermed registrert 2 menneskeskapte objekter på lokaliteten.²

2 Ballstadøya 8 (NINFP2410150894)

Naturtype: Strandeng

² <https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2410151938>

Lokalitetskvalitet: Moderat kvalitet
 Utvalgskriterium: Truet, sentral økosystemfunksjon
 Tilstand: God

Tilstandsbeskrivelse:

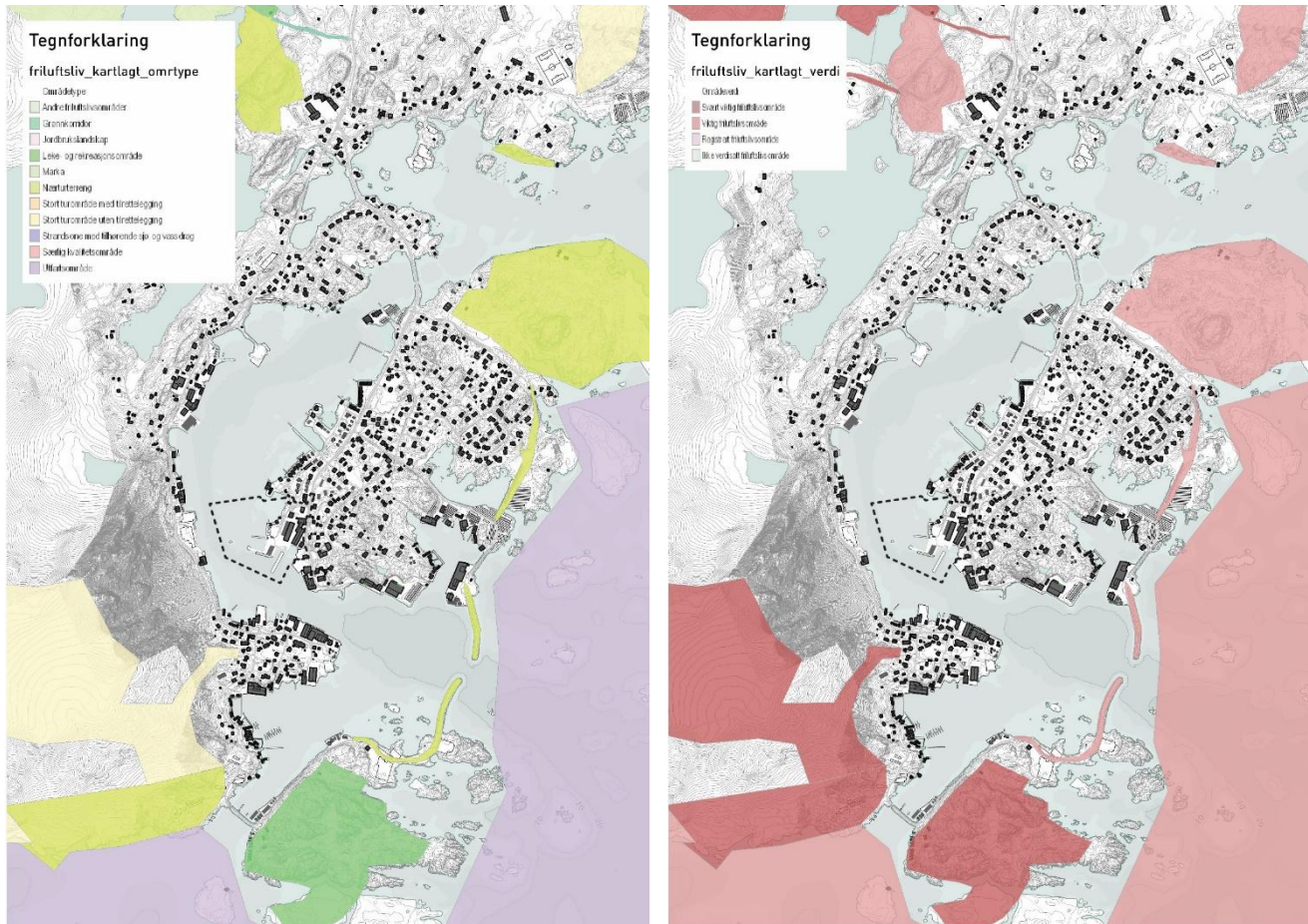
Tilstand er vurdert til god. Det er ikke registrert fremmedarter, spor etter slitasje eller tunge kjøretøy på lokaliteten. Det er ingen menneskeskapte objekter knyttet til lokaliteten³.



Figur 17: Foto av strandeng i Borgosen. Kilde: <https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2410150894>

³ <https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2410150894>

Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



Figur 18: Friluftsliv kartlagt områdetype. Kilde: Miljødirektoratet.

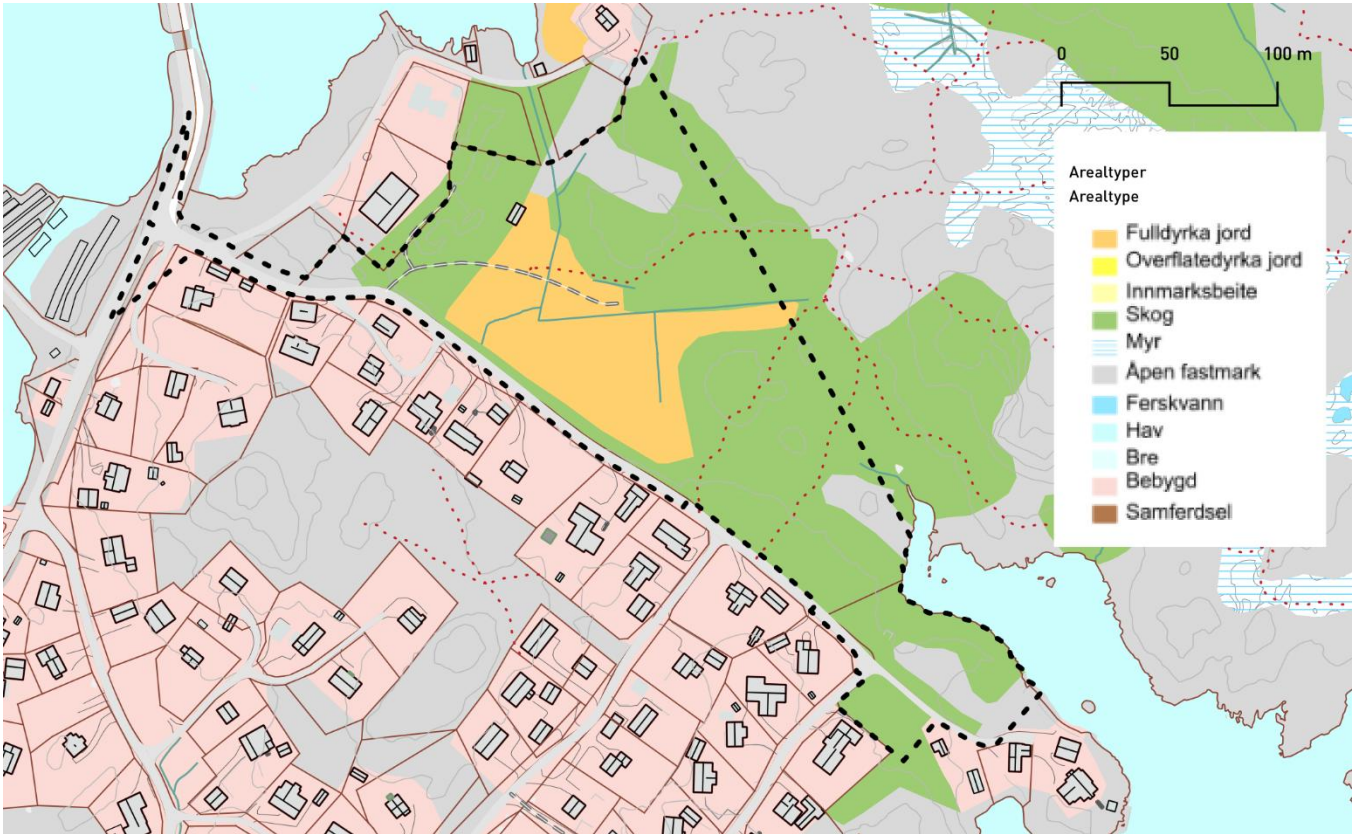
Figur 19Friluftsliv kartlagt verdi. Kilde: Miljødirektoratet.

Det er registrert flere friluftsområder på Ballstad, hvorav ett av dem dekker nesten hele planområdet. «Borga – Ballstadøya» ble registrert i 2014, er et 210,2 daa stort nærturterreng og er angitt som et viktig friluftslivsområde. Området er beskrevet som «kupert område på Ballstadøya. Blanding av skogsområde og strandsområde».

ID	FK00003013
Brukerfrekvens	Middels
Opplevelseskvaliteter	Litt
Symbolverdi	Ingen
Lydmiljø	Godt
Funksjon	Ikke spesiell funksjon
Egnethet	Ganske godt
Tilrettelegging	Ikke tilrettelagt
Kunnskapsverdier	Ganske få
Inngrep	Ganske inngrepsfritt
Potensiell bruk	Ganske stor
Tilgjengelighet	Middels
Ustrekning	Stort nok

Den nordlige delen av Ballstadøya er hyppig brukt av innbyggerne på stedet og kan by på flotte naturopplevelser gjennom hele året. På et ganske lite område kan en oppleve tett skog, fjære og myrlandskap. Fra toppen av Borga får man utsikt over hele fiskeværet og langs sjøen finne man mange lune viker som inviterer til lek og opphold.

5.11 Landbruk



Figur 20: Arealressurskart – FKB-AR5. Kilde: NIBIO

Ifølge Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) er det registrert et område på 7,4 daa med «fulldyrka jord» innenfor planområdet. Området er registrert som jorddekt og har verdiklasse «stor verdi». Registreringen er sannsynligvis gjort basert på ortofoto, og er registrert i 2004 og verifisert i 2015. Det er ikke drevet noe form for jordbruk i dette området de siste 10-15 årene, og det er usikkert om marka i området som er registrert som «fulldyrka jord» har en tilstand som oppnår kriteriene i AR5 klassifikasjonssystem. Det har de siste årene vært en god del avrenning fra kloakk inn i området, fra bebyggelsen på sørsiden av Borgosveien, og dette har også påvirket jordsmonnet negativt.

Utenom ovennevnte område er det meste av planområdet registrert som «Skog», men det meste av skogen som er registrert innenfor planområdet har fra 2013 til i dag blitt fjernet.

Bildene under viser hvordan området har endret seg mellom 2004 og 2022.



Figur 21: Ortofoto 2004. Kilde: norgeibilder.no



Figur 22: Ortofoto 2022. Kilde: norgeibilder.no

5.12 Trafikkforhold

5.12.1 Dagens vegnett og trafikkmengder

Planområdet inneholder deler av fylkesvei 7604 Øyaveien, Borgosveien (kommunal), samt interne veier. Deler av fylkesveien er medtatt slik at planen kan inneholde nødvendige frisiktsoner ved avkjørselen.

Trafikkmengde FV7604 Øyaveien

Veien er registrert med ÅDT=900, ved både start og slutt, hos Statens vegvesen⁴. Grunnlag for ÅDT er erfaringsbasert estimat, og strekningen, som begynner ved Skottneskrysset og ender ved allmenningen, har avkjørsel til flere biveier.

Trafikkmengde Borgosveien

Det er ikke angitt trafikkmengde for Borgosveien i vegvesenet sine kart og det er derfor gjort en beregning som tilsier at veien har en turproduksjon/ ÅDT på ca. 150.

Det er lagt til grunn 50 boliger som har Borgosveien som sin hovedadkomstvei, og en gjennomsnittlig genereringsfaktor for bolig på 3,5 turer per bolig, med variasjonsområde fra 2,5-5 turer.

Borgosveien er adkomstvei til barnehagen på Ballstadøya, Nye Kakhaugen Barnehage med 35 barn. I rapporten *Erfaringstall for turproduksjon*, utarbeidet av Sintef og Asplan Viak, er erfaringstall for turproduksjon fra ulike virksomheter samlet (Sintef, 2013). Den er benyttet for å vurdere sannsynlig trafikkmengde som skyldes barnehagene. Ifølge rapporten er gjennomsnittlig genereringsfaktor for barnehage 2 turer pr. barnehageplass, med variasjonsområde fra 1,1 til 2,5 turer.

Det finnes flere adkomstveier inn til boligområdene på Ballstadøya, hvor Borgosveien er den mest direkte vei til skolen og videre til Gravdal og Leknes, men veiene som ligger lenger sør, leder til den lokale dagligvarebutikken, posten og til arbeidsplassene ved slipen og allmenningen. Det er rimelig å trekke fra en viss andel av turproduksjonen for boligene sør for Borgosveien, og det er lagt til grunn at dette vil gjelde 40% av turene.

Funksjon	Antall	Faktor	Andel på Borgosveien	Beregning	Antall
Bolig	50 boliger	4	60%	50*4*60%	120
Nye kakhaugen barnehage	35 barn	2	100%	35*2*100%	70
Totalt					190

Faktoren er litt over gjennomsnittsverdi, fordi Ballstad er et mindre tettsted og siden mesteparten av bebyggelsen er småhus/ eneboliger. Variasjonsområdet for ÅDT vil imidlertid ligge mellom 114 og 238.

5.12.2 Trafikkulykker

Ifølge Statens vegvesens vegkart er det ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet. De nærmeste registreringene er på Øyaveien, 350 meter sør for området, og 470 nord for området, og er datert henholdsvis i 1991 og i 2012.

⁴ Vegkart.atlas.vegvesen.no
17 av 44

5.12.3 Myke trafikanter

Det er gang- og sykkelvei/ fortau langs hele den østlige siden av Øyaveien, fra Skottneskrysset til allmenningen. Borgosveien brukes som hoved-adkomst fra Øyaveien og inn til de eksisterende boligområdene langs Borgosveien og Ole Bergs vei og i byggefeltet. Borgosveien har ikke fortau eller gang- og sykkelvei. Veien er ca. 4,1m bred og fartsgrensen er 30 km/t. Veien er for det meste helt rett og oversiktlig, men med en del avkjørsler på sørsiden.

5.12.4 Kollektivtilbud

Det finnes bussholdeplass ved krysset mellom Øyaveien og Borgosveien, innenfor planområdet, og ca. 50 meter fra det nye boligområdet.

5.13 Barns interesser

5.13.1 Lekeområder

Det finnes ingen tilrettelagte lekeplasser innenfor planområdet, men hele friluftsområdet er mye brukt av barn i ulike aldre. Nye Kakhaugen barnehage, som er nærmeste nabo til reguleringsplanen, bruker eksisterende friluftsområde mye. Barnehagen har flere faste plasser som brukes som del av deres pedagogiske opplegg, blant annet et lite område ved Borgosen hvor de har bygget en liten gapahuk, og fjæra helt på nordsiden av Ballstadøya. Begge plassene ligger nord for planområdet og blir ikke direkte berørt av utbyggingen, men det ubebygde området innenfor plangrensen har også en verdi for barna.

Det finnes en lekeplass i boligområdet «Byggefeltet», ca 170 meter unna planområdet, som er delvis tilrettelagt med lekeapparater. Den kommende reguleringsplanen «Ole Bergs Vei» inneholder også et lekeareal, som ligger 200m fra planområdet.

5.13.2 Barnetråkk

Ingen registreringer på Ballstad

5.14 Sosial infrastruktur

Skole- og barnehagekapasiteten på Ballstad er tilfredsstillende. Det finnes barnehage på Ballstadøya, og barne- og ungdomsskole på Skottnes.

5.15 Universell tilgjengelighet

Det finnes ingen tilrettelagte turveier, lekeplasser eller uteoppholdsareal innenfor planområdet. Det meste av området er relativt flatt, men i store områder gjør vegetasjonen det vanskelig å ta seg frem.

5.16 Teknisk infrastruktur

5.16.1 Vann og avløp

Det er god kapasitet på drikkevann i området. Hovedvannledning går i Borgosveien, og det må etableres kum her ved utbygging. Røret er av gammel type PE-rør, og dersom det er i dårlig stand kan det, ved avdekking, føre til at større deler enn vanlig må byttes ut.

Det er god tilgang på slokkevann i området, men ingen slokkevannsuttak og ved utbygging må dette etableres.

Ved planoppstart er det fra kommunens side skissert tre mulige løsninger for avløp, og gjennom planarbeidet har det også vært dialog om valg av løsninger. Det tilrettelegges i planen for egen avløpsløsning og tilkobling til kommunal pumpestasjon et lite stykke sørøst for Borgosen boligområde.

5.16.2 Energiforsyning og EL-nett

Det går en høyspenningskabel og -linje som går gjennom planområdet, men Elmea planlegger å flytte eksisterende nett. Det har vært dialog mellom grunneiere og Elmea om dette og arbeidet forventes igangsatt på sensommeren 2023. Høyspentkabelen og -linjen vil være fjernet før reguleringsplanen vedtas og ny kabel vil plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med planen.

Elmea har ikke nett innenfor reguleringsområdet som kan forsyne en utbygging som skissert i planen, og det må beregnes etablering av ny nettstasjon i forbindelse med utbygging.

Det finnes i dag ikke tilgang på fjernvarme eller andre alternative energikilder i området.

5.17 Støyforhold

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, hverken innenfor rød eller gul støysone. Borgosveien er noe trafikkert og skaper derfor noe trafikkstøy.

5.18 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5.19 Næring

Det er ingen næringsaktivitet i, eller i nærheten av planområdet.

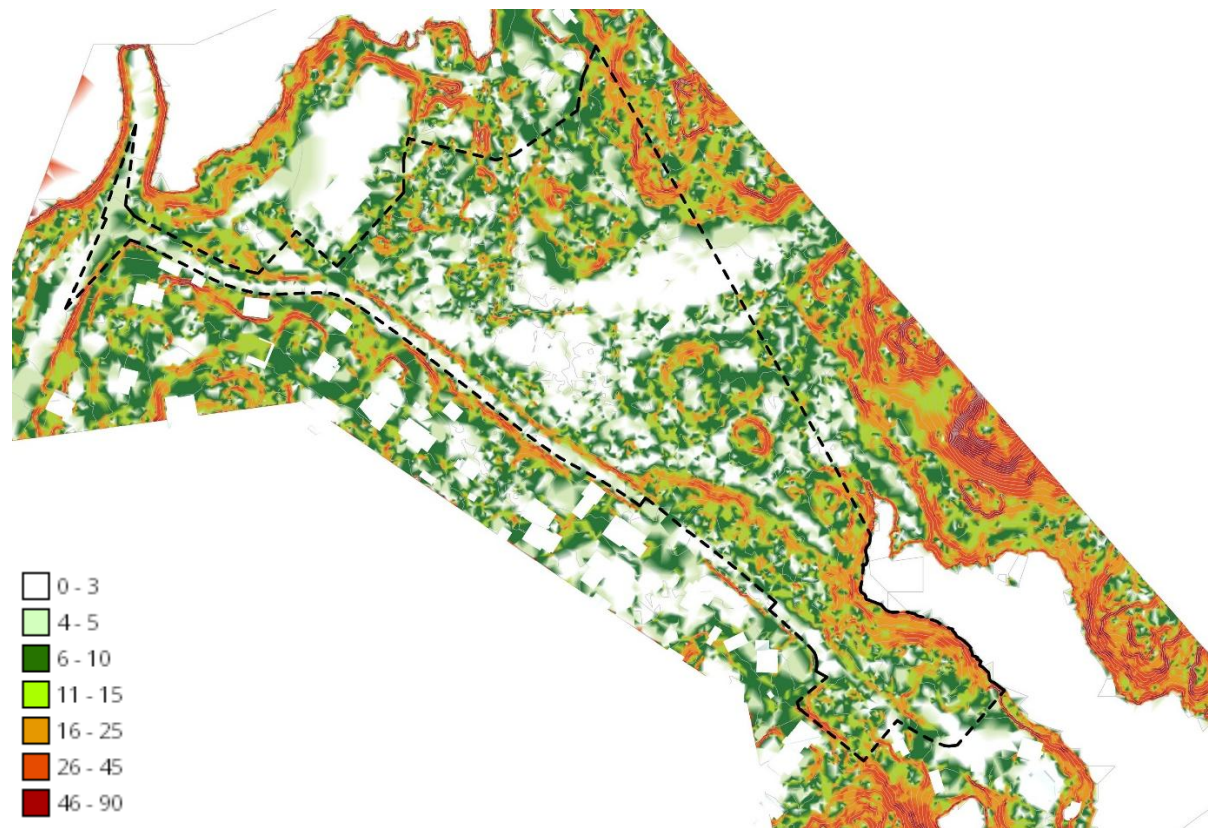
5.20 Grunnforhold

5.20.1 Stabilitetsforhold

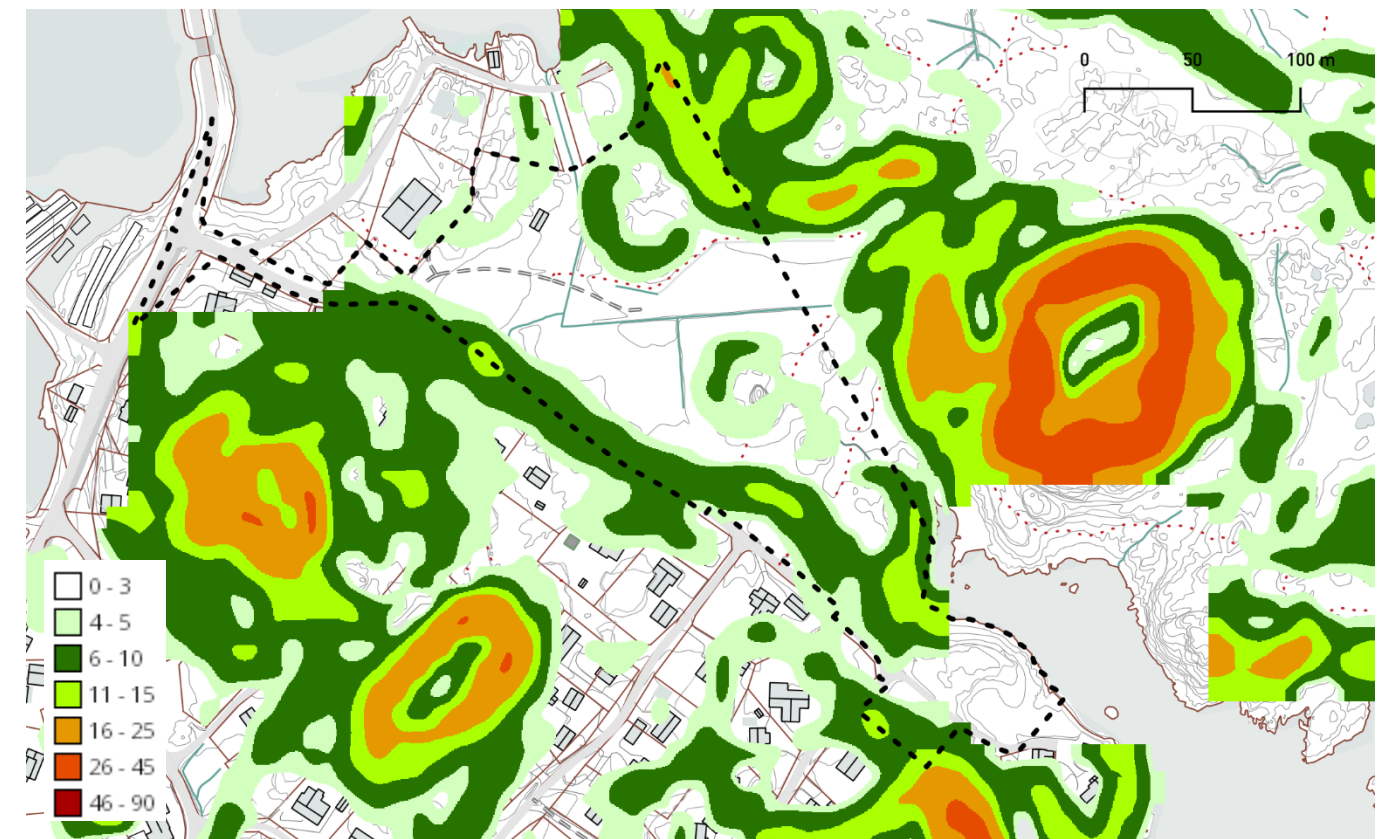
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet og man har ikke engasjert geolog, men man har fulgt prosedyre for utredning av områdeskredfare steg 1-3 og hentet inn informasjon fra tilgjengelige kartkilder, 3d-modell og foto fra området.

Det er ikke registrert faresoner for skred, herunder kvikkleireskred, i planområdet.

Hele arealet ligger under marin grense. Det er ikke registrert mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det er registrert berg i dagen i store deler av, og rundt planområdet.

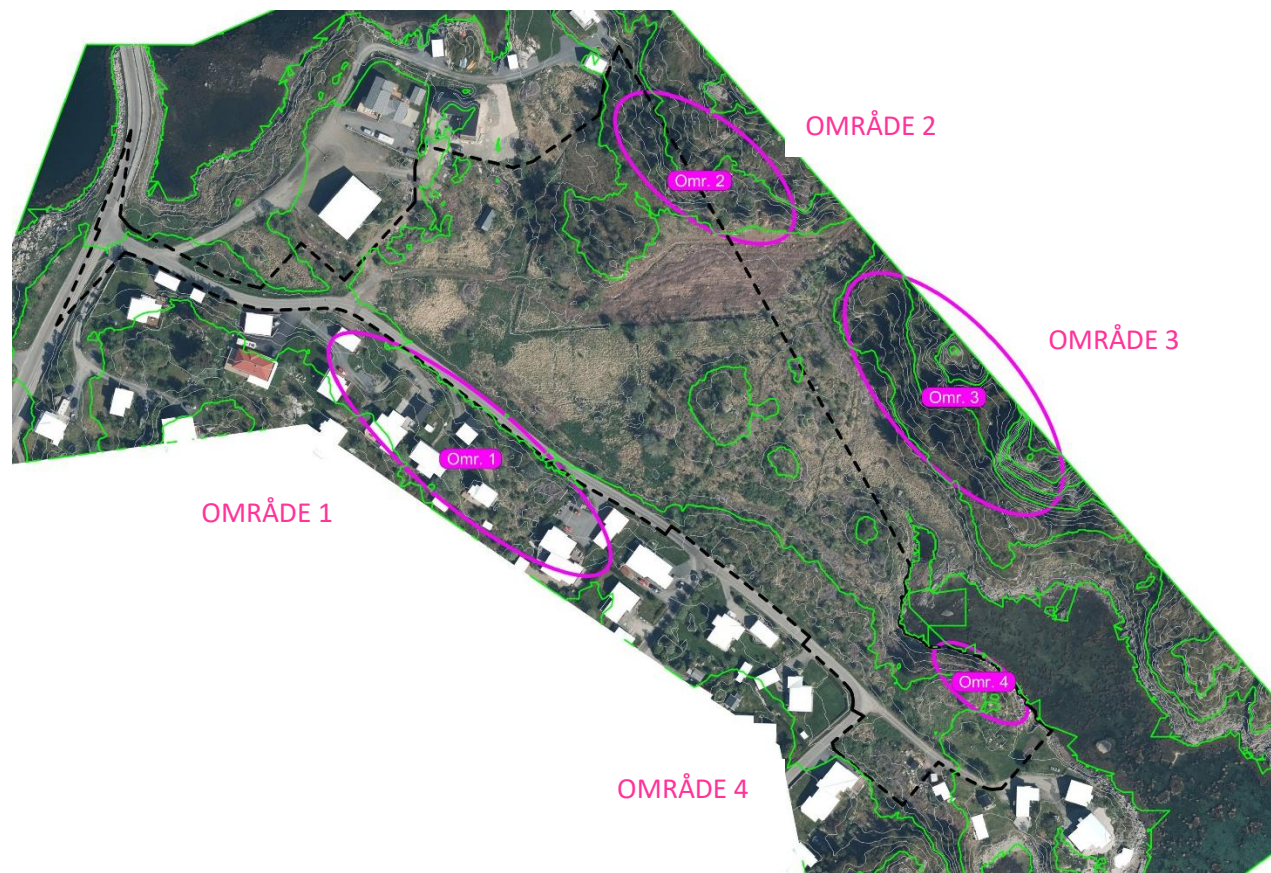


Figur 23: Kart som viser helningsgraden i prosent, generert fra 3d-modell.

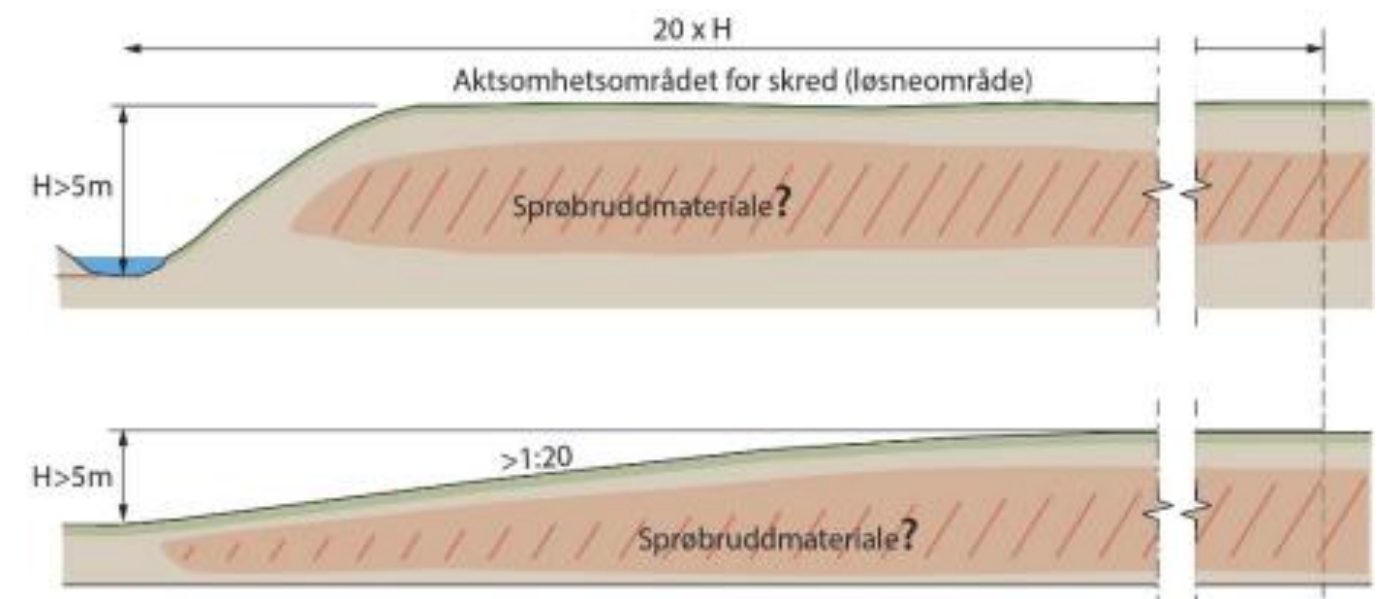


Figur 25: Bratthetskart. Kilde: NVE.

I figur 22, til venstre, er det markert fire områder som har en helning og høyde som tilsier at de kan være aktsomhetsområde/ løsneområde for skred, som angitt i figuren under.



Figur 24: Ortofoto med koter (grønne er 5m-koter), som viser et relativt flatt område, med synlig berg. Rosa markeringer er områder som kan være løsneområder.



Figur 26: Aktsomhetsområde for løsneområde. Kilde: NVE, Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Under følger foto av de fire områdene, som viser at det er synlig berg på hvert av dem (i tillegg til flere andre steder innenfor planområdet).

Område 1:



Figur 27: Område 1. Synlig berg på oversiden av Borgosveien.

Område 2:



Figur 28: Område 2. Synlig berg flere steder i terrenget.

Område 3:



Figur 29: Område 3, med mye synlig berg iblant granskogen.

Område 4:



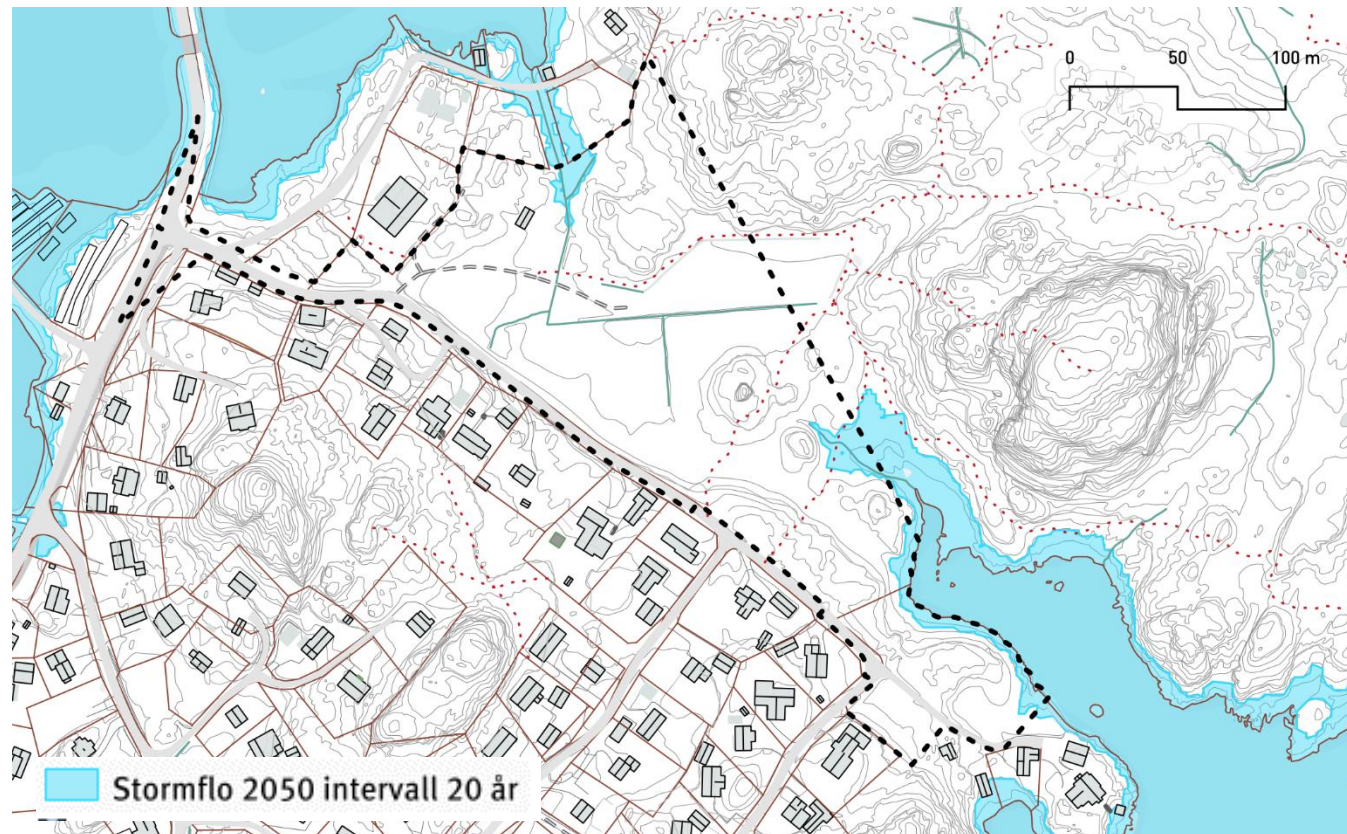
Figur 30: Område 4, med synlig berg spesielt til venstre, men også en rad med synlig berg som strekker seg bak trærne.

Det finnes synlig berg flere steder innenfor og rundt planområdet, og det er langgrunt i strandsonen. Det er noen menneskeskapte grøfter med vann, men ingen elver eller bekker i området. Det er ikke kjent at det er gjort inngrep som kan ha betydning for stabiliteten, eller at det finnes brønner eller oppkommer i området.

5.20.2 Rasfare

Planområdet ligger ikke i kartlagte skredfaresoner. Se for øvrig forrige avsnitt.

5.21 Flomfare



Figur 31: Havnivå. Kilde: Kartverket.

Store deler av planområdet er flatt og ligger lavt over havet. Kartet over viser stormflo i 2050, med 20-års intervall. Utkanten av planområdet ved Borgosen vil være utsatt for stormflo og en liten del i det nordligste området.

5.22 Analyser/ utredninger

Det er ikke utført analyser/ utredninger som del av planarbeidet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

I planområdet tenkes det lagt til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, herunder nye atkomstveier og fortau.

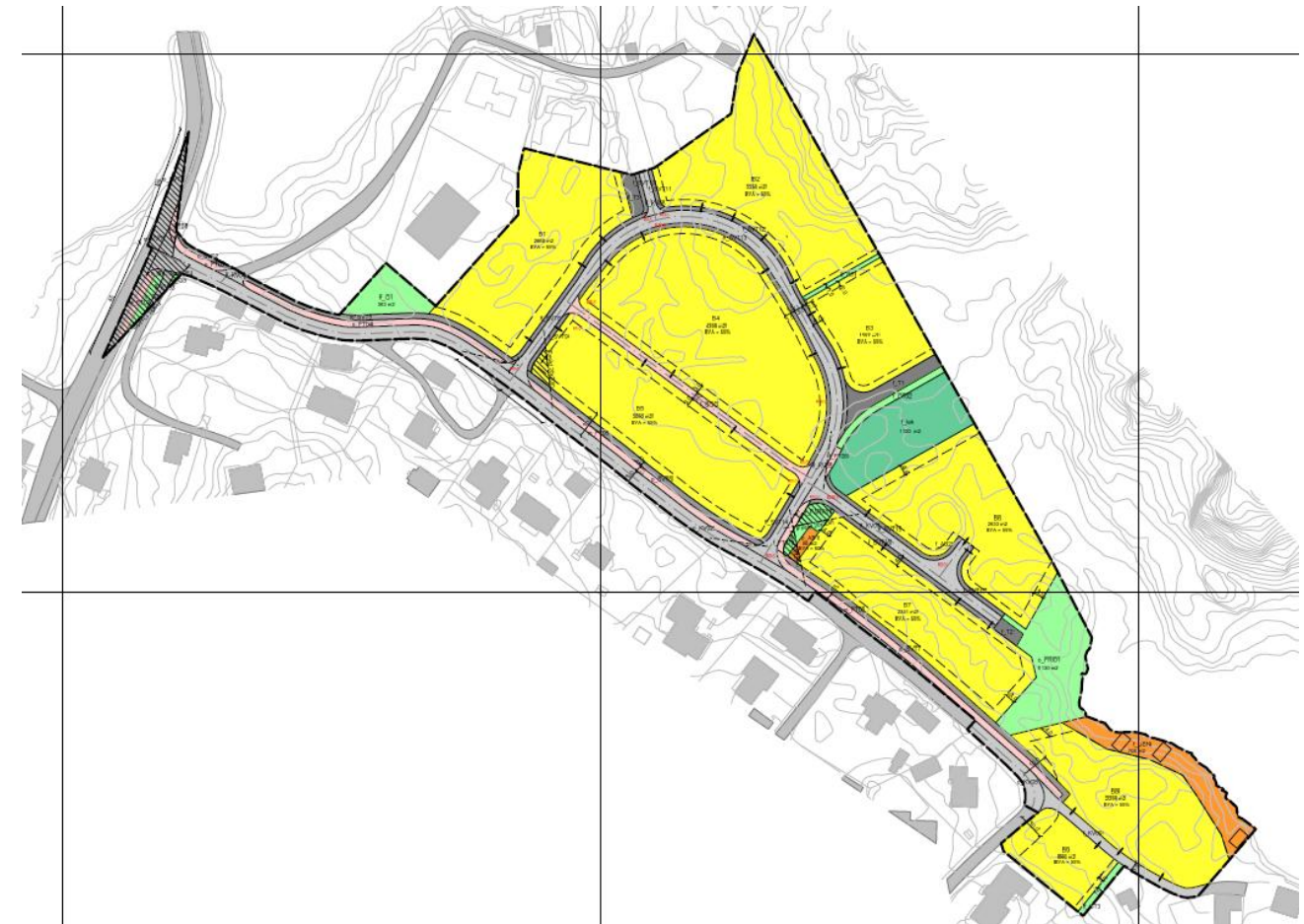
Det er satt av areal til friområde og lekeplass og det er knyttet rekkefølgebestemmelser til disse.

Eksisterende høyspentledning legges i bakken vinteren 2023-24, og det er derfor ikke lagt inn hensynssoner langs luftstrekket. Kabelen legges langs Borgosveien i en trasé som er avklart mellom grunneier, plankonsulent og Elmea.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til etablering av fortau langs Borgosveien.

6.1.1 Reguleringsformål

Formål		Areal (daa)
§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg		
1110	Boligbebyggelse	22,96
1510	Energianlegg	0,05
1610	Lekeplass	1,12
1500	Andre typer anlegg	0,22
1589	Uthus, sjøbod og naust	0,71
Sum areal denne kategori		25,06
§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Veg (5)	3,98
2012	Fortau (3)	1,1
2018	Annen veggrunn – Tekniske anlegg (5)	1,68
2016	Gangveg/ gangareal/ gågate	0,35
2101	Teknisk infrastruktur	0,24
Sum areal denne kategori		7,35
§12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur		
3000	Grønnstruktur	0,39
3040	Friområde	1,09
3031	Turveg	0,23
3050	Park	0,19
Sum areal denne kategori		1,9
Sum areal alle kategorier		34,31



Figur 32: Plankart

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Målsettingen med planen har vært å utforme et boligområde som harmonerer godt med tilgrensende, eksisterende bolig- og naturområder og å legge til rette for nye boliger av høy kvalitet.

Det visuelle uttrykket til bebyggelsen skal hensynta de kulturhistoriske omgivelsene i fiskeværret Ballstad, men kan ha en moderne utforming. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og har en god tilpasning til topografien. Valg av skala, takform, farge- og materialbruk skal gjøres med tanke på fjernvirkningen av bebyggelsen.

Boligformålet er organisert rundt en internevei, som delvis er en loop som knytter seg til Borgosveien i to avkjørsler, og delvis som en vei som ligger parallell med Borgosveien. Veien er plassert og utformet med tanke på best mulig trafikkflyt og -sikkerhet, og fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Hensynet til allmenhetens tilgang til friluftsområdet på nordsiden har hatt stor betydning for utformingen av planen ved at det er lagt inn en bred, åpen sone med friområde og lekeplass på tvers av planområdet, ved den ene avkjørselen. På denne måten skapes en romslig trasé inn til friluftsområdet, med nok avstand til boligene til at man unngår at adkomsten oppleves privatisert. Det er også satt av et romslig friområde langs sjøkanten som sikrer adkomst for alle langs sjøen.



Figur 33: Alternativ 1: To avkjørsler og en loop, med lekeareal plassert i midten.

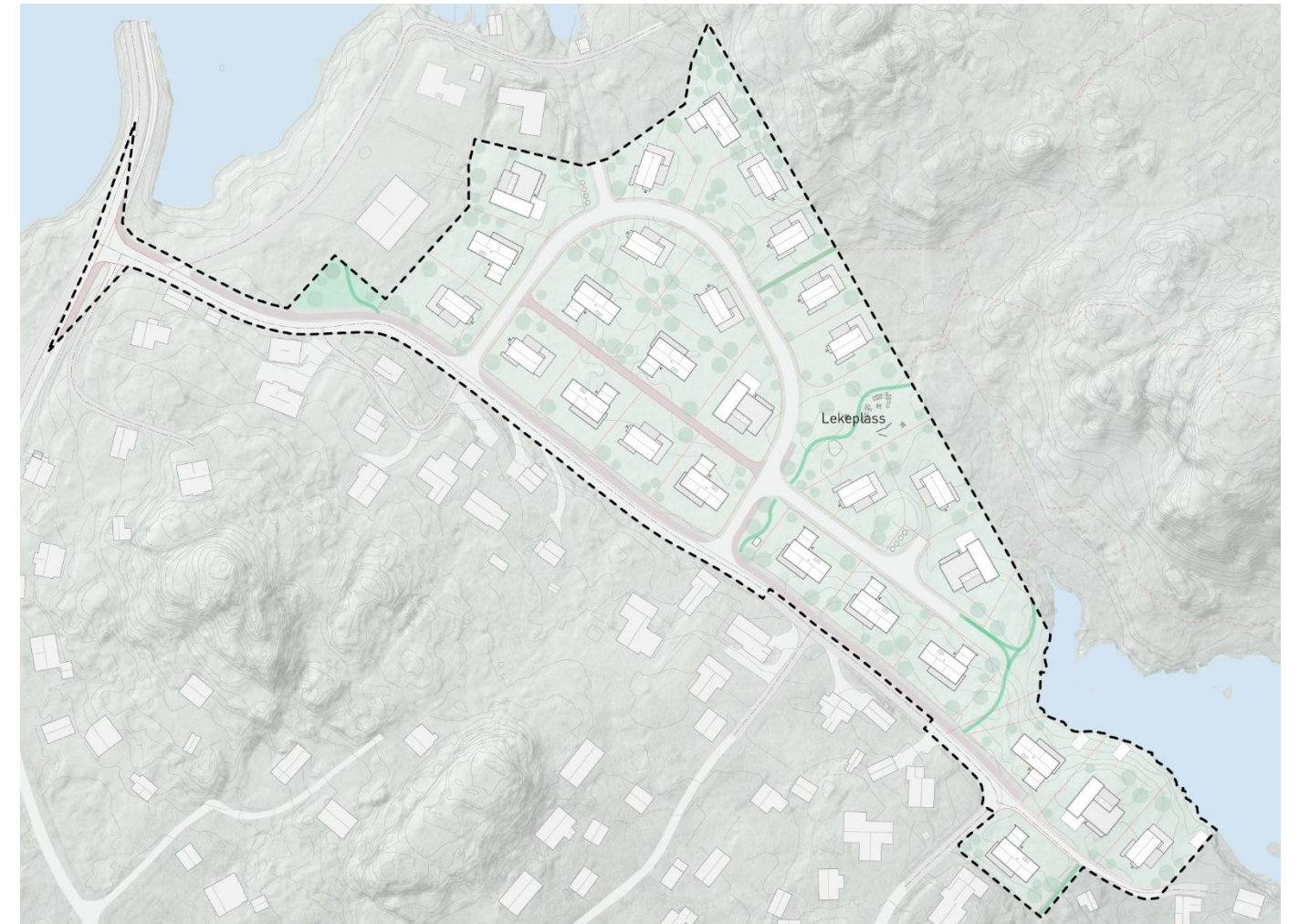


Figur 34: Alternativ 2: En avkjørsel og lekeareal plassert langs trasé inn til friluftsområde. Denne ble lagt til grunn for videre arbeid, hvor man blant annet la til en ekstra avkjørsel fra Borgosveien.

Alternativvurderinger

Som del av forarbeidet til planen ble det utarbeidet en mulighetsstudie hvor man vurderte to alternative løsninger for plassering av vei og lekearealer, som vist på illustrasjonene til venstre.

6.2.1 Illustrasjonsplan



Figur 35: Foreløpig illustrasjonsplan.

6.2.2 Bebyggelsens høyde

Maks tillatte byggehøyder settes til 8 m for gesims og 9 m for møne.

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig, ferdig planert/ bearbeidet terreng.

De samme høydebegrensningene er gjeldende for tilgrensende boligområder i kommuneplanens arealdel, og de nye boligene vi derfor være godt tilpasset sine omgivelser.

6.2.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttning er fastsatt gjennom «prosent bebygd areal», som angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

Maks utnyttelsesgrad for boligområder (B) er satt til 55% BYA. Den samme utnyttelsesgraden gjelder for tilgrensende boligområder i kommuneplanens arealdel, men er høyere enn for eksempel reguleringsplanen «Vidda», hvor utnyttelsesgraden er 35%.

Maks utnyttelsesgrad for andre typer bebyggelse og anlegg er satt til 60% BYA. For tiltak i dette området beregnes %BYA ut ifra formålsarealet, og ikke tomtearealet.

6.2.4 Antall boliger

Det er åpnet for inntil 35 boenheter, i form av frittliggende eneboliger og tomannsboliger, og eneboliger i kjede. Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger, og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig. I illustrasjonsplanen og i visualiseringen under vises 28 eneboliger.

Det er regulert inn 22,95 daa boligformål, og hvilket kan gi 35 enebolig-tomter på 650 kvm (minstekrav til enebolig i bestemmelsene). Det er regulert inn 1120 kvm lekeplass, som delt på 25 kvm lekeareal per boenhet kunne gitt 44 boenheter.



Figur 36: Visualisering av boligområde, sett fra sør.



Figur 37: Visualisering av boligområde, sett fra nordvest.



Figur 38: Visualisering av boligområdet, sett fra vest.



Figur 39: Situasjonssnitt. Ikke i skala.

6.3 Bomiljø og kvalitet

Boligområdet er planlagt med et mål om at det kan etableres boliger for mennesker i ulike livssituasjoner, med gode uteområder og tilgang på gode sosiale møteplasser. Man ønsker å bevare stedlige kvaliteter ved blant annet å begrense unødvendige terrenginngrep og ved å ivareta viktig vegetasjon, som store trær. Nye boliger skal ha en høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset lokal byggeskikk.

6.4 Uteoppholdsareal

I planforslaget er det tatt utgangspunkt i krav til felles lekeareal lik 25 m² per boenhet slik det framgår av kommunedelplanen.

Planlagt utbygging slik det er illustrert i illustrasjonsplanen, hvor alle nye boliger er eneboliger, utløser krav om ca. 28 x 25 m² = 700 m² felles lekeareal. Dette kravet kan i sin helhet løses i område regulert til felles lekeareal. Innregulert felles lekeareal skal være felles for hele planområdet og er på 1120 m².

Felles lekeareal skal ha en størrelse på minimum 100 m² og maks avstand 200 m fra de boenhetene dette skal betjene. Lekeplassen f_LEK, skal være ferdig tilrettelagt med lekestativ, sittemøbler og belysning før det blir gitt midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor områdene B2 tom. B7.

Felles lekeareal skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Nærliggende boligområder har en opparbeidet lekeplass i «Byggefeltet», og det reguleres inn lekeareal i planen «Ole Bergs vei». Dersom det bygges maksimalt antall boliger i Borga Boligområde, 35 stk., vil det være behov for 875 kvm lekeplass, og det er derfor kapasitet til et større område, som kan dekke behov til eksisterende boliger i nærliggende boligområde. Det er ikke stilt krav om dette i planen.

Lekeplassen skal utformes slik at den kan fungere som en møteplass, og opparbeides med belysning, fastmonterte sittebenker eller andre sittemøbler, vegetasjon og lekeapparater for ulike aldersgrupper.

Lekeplassen skal kunne brukes gjennom hele året og ha en variasjon i lekeapparater. For de minste barna skal den som minimum inneholde plass for å leke i sand, å huske, å skli og å klatre. Det skal gjøres egne tilrettelegginger/ installasjoner som gjør området attraktivt for større barn, eksempelvis ping-pong-bord, hengekøyer eller lignende.

For bolighus skal det avsettes minst 100m² uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Uteoppholdsareal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet mht. sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning. Uteoppholdsareal uten slik kvalitet medregnes ikke i minstekravet.

Ved utforming av lekeplasser og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, som topografi, store trær ol.

Avstand til større ballekeplass, på Ballstad skole, er ca. 830 meter, og hele traséen vil ha fortau/ gang og sykkelvei, når fortauene i planen er etablerte.

6.5 Friområder

Området f_PARK01 er felles for hele boligområde og skal være en liten park som markerer hovedadkomst inn til boligområdet. Parken skal opparbeides med belysning og vegetasjon på en måte som er tiltalende og godt tilpasset eksisterende topografi og vegetasjon. Det kan plasseres fastmonterte sittebenker eller andre sittemøbler, skilt og postkassestativ på området.

o_FRI01 kan brukes av allmennheten som utfartsområde og som adkomst inn til turområde på nordsiden av planområdet. Det kan ikke settes opp bygninger på området, men enkle tilretteleggelser for friluftsliv, som utbedring av sti, sittebenker ol. kan tillates. Det kan ikke gjøres tiltak som privatiserer eller begrenser allmennhetens tilgang til området.

Det er regulert inn tre turveger, hvorav to er plassert slik at de kobler seg til eksisterende turstier på nordsiden av planområdet. Den ene ligger ved siden av lekeplassen, og i fortsettelsen av fortauet som ligger langs intern adkomstvei. Denne løsningen er valgt både for å sikre god adkomst til friområdet og lekeplassen for beboere i planområdet, men også fordi man regner med en del gjennomgangstrafikk av myke trafikanter, inn til turområdet på nordsiden. Den andre turvegen er plassert i forbindelse med eksisterende tursti, og skal sikre at man enkelt kan bevege seg fra vestsiden av planområdet og inn i turområdet på nordsiden.

Den tredje turveien, f_GT3, er plassert lengst sør i planområdet, og skal sikre adkomst til friområde på sørsiden av planen.

6.6 Solforhold



Figur 40: Solstudie 21. mars kl. 12.00.



Figur 41: Solstudie 21. mars, kl. 18.00.



Figur 42: Solstudie 21. juni, kl. 12.00.



Figur 43: Solstudie 21. juni kl. 18.00.

Illustrasjonene over viser at boligtomtene, lekeplass, park og friområde får gode solforhold.

6.7 Parkering

Det framgår av gjeldende kommuneplan at det skal settes av 1 biloppstillingsplass per boenhet for boenheter med to rom, 1,5 biloppstillingsplass for boenheter med tre rom og 2 biloppstillingsplasser for boenheter med fire rom eller flere. Parkeringskravet kan løses i form av biloppstillingsplass, carport eller garasje på egen tomt eller felles areal.

Videre fremgår det av kommunedelplanen at det skal settes av 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Gjeldende parkeringskrav kan i sin helhet løses i planområdet slik planforslaget foreligger nå.

6.8 Trafikkløsning

6.8.1 Kjøreadkomst

Planens hovedområde skal ha hovedadkomst via to avkjørslar fra Borgosveien. Det mindre boligområdet som ligger lengst sør i planen har adkomst via eksisterende avkjørsel fra Borgosveien. Mesteparten av trafikken inn og ut av planområdet vil gå via Borgosveien og Øyaveien. Alle nye boligtomter vil få adkomst fra internveier, og ikke fra Borgosveien.

6.8.2 Utforming av veger

Den fylkeskommunale Øyaveien er medtatt i planen for å kunne sikre frisiktsoner ved krysset mellom Øyaveien og Borgosveien, og for å kunne regulere inn fortau langs hele Borgosveien. Veien er regulert inn slik den er regulert i gjeldende reguleringsplan «Gang- og sykkelvei – Øyaveien», som trede i kraft i 2002.

Borgosveien er en kommunal vei og har i dag en bredde på ca. 3,5-4m. Veien er regulert med en bredde på 5m, og veiskulder med bredde minimum 1,5m etter spesifikasjoner fra Vestvågøy kommune.

De nye, interne adkomstveiene skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. Håndbok N100 som boliggate/ boligvei. Veiene skal være felles for planområdet.

Det er regulert inn en kjørbær gangvei, som skal være en snarvei gjennom boligområdet og som skal være adkomstvei til maks. fem boliger. Denne skal opparbeides slik at den vil være kjørbær for brøytebil.

Vegkryss

Vegkryss mellom FV 7604 Øyaveien og Borgosveien er utformet som T-kryss og dimensjonert for stor lastebil. Primærveg har bredde ca. 5 m og sekundærveg har 5 m. Hjørneavrunding er prosjektert som R=9,5.



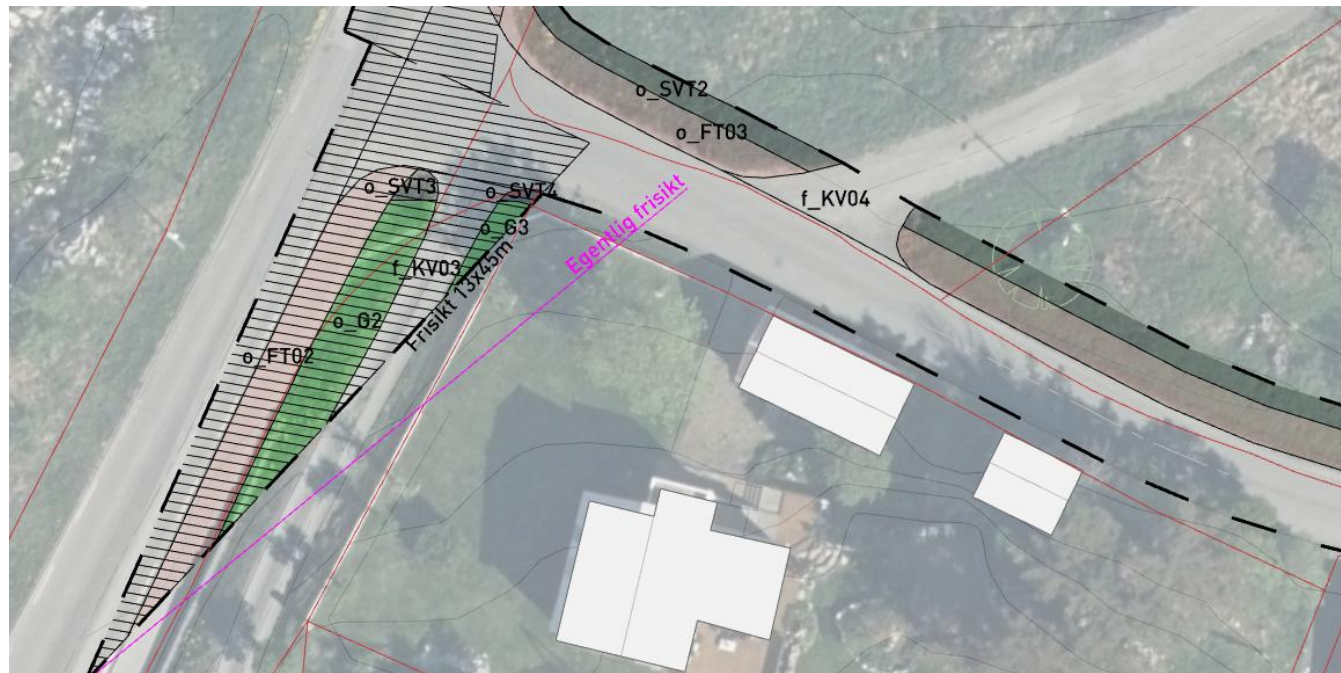
Figur 44: Eksisterende gjerde i Borgosveien 1.

Sør for krysset ligger et gjerde på eiendom gnr/bnr 10/106, og på grunn av dette oppnås ikke tilstrekkelige frisiktsoner som er i henhold til vegnormalen, for krysset. Det har vært dialog med Nordland Fylkeskommune, som er eier av Øyaveien, om reduksjon av frisiktsonen, og de aksepterer fravik fra vegnormalen i dette tilfellet:

Da gjerdet er delvis åpent vil det være mulig å se deler av biler, og lys fra biler, før de passerer gjerdet, så sikten blir ikke 100% blokkert. På grunn av vegens bredde er det relativt lavt fartsnivå på strekningen. (...)

På bakgrunn av eksisterende forhold og trafiksikkerhetssituasjon i krysset kan Nordland fylkeskommune akseptere fravik fra vegnormalen, ved at frisiktsonen reguleres slik at den ligger inntil hjørnet på muren/gjerdet. (...)

Vi vil på et senere tidspunkt se på hele fv. 7604 og ta en vurdering på hvorvidt den bør forkjørsreguleres. Ved en eventuell forkjørsregulering av fylkesvegen vil siktforholdene i krysset være godt innenfor kravene i vegnormalen.



Figur 45: Frisiktsone, egentlig krav og ortofoto som viser hvordan plassering av gjerde.

6.8.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er regulert inn fortau langs nordsiden av Borgosveien, og det er knyttet rekkefølgebestemmelser til dette. Fortauet skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger innenfor B2 tom B7. Fortauet skal være offentlig, har en bredde på 2,5 meter, og er regulert inn fra enden av Borgosveien og helt frem til det eksisterende fortauet langs Øyaveien. Det er også regulert inn fortau langs intern adkomstvei inn til hovedområdet for boligbebyggelse. Gangveien som ligger mellom boligområdene B4 og B5 er kjørbær, men skal være tilgjengelig som gangvei for alle som ferdes i området. De innregulerte turveiene gir også god adkomst for gående som skal inn til friluftsområdet på nordsiden.

6.8.4 Byggegrense

Det er regulert inn byggegrenser fra midtlinje på de kommunale veiene Borgosveien og Linesettet langs hele veistrekningen, innenfor planområdet.

Det er regulert inn byggegrense på 4 meter fra regulert veikant langs interne veier.

Det er regulert inn byggegrense på 3 meter fra regulert kjørbær gangvei, f_SGG.

Det er regulert inn byggegrense på 4 meter fra friluftsområde o_FRI01.

Det er regulert inn byggegrense på 2 m fra planavgrensning i boligområder.

6.9 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges flere offentlige anlegg innenfor planområdet. Dette gjelder:

- Ett friområde, o_FRI01
- Vegene o_KV01 og o_KV02.
- Alle «annen vegggrunn»-formål langs offentlig vei

- Alle fortau utenom f_FT07.
- Området o_AB4, annen bebyggelse, hvor det kan etableres pumpestasjon og nettstasjon
- Området o_EA1, energianlegg, hvor det kan etableres nettstasjon

6.10 Landbruksfaglige vurderinger

Ifølge Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) er det registrert et område på 7,4 daa med «fulldyrka jord» innenfor planområdet. Området er registrert som jorddekt og har verdiklasse «stor verdi». Planforslaget innebærer at dette arealet omdisponeres til boligtomter og vei mm. Planen inneholder bestemmelser som sikrer at de områdene hvor det er registrert fulldyrka jord ikke kan bebygges før det foreligger en godkjent plan for håndtering av matjord som blir fjernet som følge av utbygging, og som skal flyttes eller lagres for gjenbruk.

6.11 Kulturminner

Det finnes ingen registreringer, og det er gjennom planprosessen ikke fremkommet merknader eller annen informasjon som tilsier at det kan være kulturminner innenfor planområdet. Planforslaget vurderes dermed ikke å være i konflikt med kulturminner eller -miljø.

6.12 Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Ballstad skole, som har en gangavstand på 850m, og hvor kapasiteten er god. Det ligger barnehage med gangavstand på 25m fra planområdet, og begge har kapasitet til flere barn.

6.13 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging eller miljøtiltak.

6.14 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder til og i nybygg.

6.15 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra planområdet. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses som positivt.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er krav til utarbeidelse av VAO-plan som viser løsninger for spillvann, vannforsyning og overvannshåndtering. Løsninger skal være i tråd med gjeldende VVA-norm for Vestvågøy kommune.

6.17 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering kan løses på egen eiendom, men skal helst løses i felles anlegg. Disse kan plasseres på formålsområdene f_AB1 eller f_AB2. Plassering og utforming av renovasjonsanlegg skal dokumenteres i situasjonsplan for omsøkt tiltak.

6.18 Tiltak/ løsninger ROS

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået i planområdet som akseptabelt, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak slik det framgår av ROS-analysen.

6.19 ROS-matrise

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen. Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og å ha alvorlige til katastrofale virkninger krever tiltak. (Forslag til tiltak beskrives i høyre kolonne eller i egne avsnitt).

	Hendelse/Situasjon	Relevant? Ja/ Nei	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar
	Naturrisiko	Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:				
1	Masseras/ skred/ kvikkleire	Nei				
2	Snø/ isras	Nei				
3	Flom/ ras	Nei				
4	Elveflom	Nei				
5	Stormflo	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		Planområdet ligger ved sjøen og har store områder som ligger lavere enn 4 meter over havet. Områder ved Borgosen og en liten del av det nordlige området kan utsettes for stormflo i 2050. Disse områdene er stort sett satt av til vei eller friområder. Sikret gjennom TEK 17 §7-2 Sikkerhet mot flom og stormflo og bestemmelser med krav om byggehøyde over havet.
6	Radongass	Ja	Sannsynlig	Ubetydelig		Deler av området ligger i arealer som er angitt som «moderat til lav» aktsomhetsgrad for Radongass. Sikret gjennom TEK17 §13-5 Radon.
7	Storm/ orkan	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		Planområdet ligger eksponert til i et fiskevær i Lofoten, hvor man kan forvente stormer og høy vindstyrke, spesielt i løpet av vinterhalvåret. Sikret gjennom TEK 17 §7-1 Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger.
8	Ekstrem nedbør	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		Det kan forventes mer ekstrem nedbør. Ivaretas av TEK 17 §13-12 Nedbør.
9	Sårbar fauna	Nei				Registrering (1987) forekomst av ærfugl i område som omfatter hele Ballstad og deler av Buksnesfjorden. Ærfugl er rødlistet. Det er gjort observasjoner av andre arter av særlig stor forvaltningsinteresse i Ballstad havn.
10	Sårbar flora	Nei				
11	Naturvernområder	Nei				
12	Vassdragsområder	Nei				
	Forminner/ Kulturminner	Kan planen/ tiltaket medføre skade på:				
13	Forminner	Nei				
14	Kulturminner	Ja	Lite sannsynlig	Mindre alvorlig		Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planavgrensningen, men det er kartlagt flere forminner på nordsiden av planområdet. Eventuelle funn av kulturminner i byggefasen er ivaretatt i bestemmelser.
	Samferdsel og infrastruktur	Kan planen/ tiltaket medføre skade på:				

	Hendelse/Situasjon	Relevant? Ja/ Nei	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar
15	Veg/bru/ kollektivtransport	Nei				
16	Havn/ kaianlegg	Nei				
17	Sykehus/ omsorgsinstitusjon	Nei				
18	Skole/ barnehage	Nei				
19	Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	Nei				
20	Kraftforsyning	Nei				
21	Vannforsyning	Nei				
22	Forsvarsområde	Nei				
23	Rekreasjonsområder	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		Det er registrert et viktig friluftsområde hvor store deler av planområdet inngår. Ved utbygging vil dette området bli mindre, men bruks- og opplevelsesverdien i rekreasjonsområdet vil ikke påvirkes i stor grad. Se avsnitt 7.8 Rekreasjonsinteresser.
	Forurensningsfare	Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:				
24	Akutt forurensning	Nei				
25	Støv	Nei				
26	Støy	Nei				
27	Forurensset grunn	Nei				
28	Høyspentlinje	Ja	Lite sannsynlig	Ubetydelig		Eksisterende høyspentlinje innenfor planområdet skal legges i bakken vinter/vår 2024, i trasé som er avklart med tiltakshaver og plankonsulent, og planen vil derfor ikke medføre risiko for høyspent.
29	Risikofylt industri (kjemikalier/ eksplosiver/ olje og gass/ radioaktivitet)	Nei				
30	Forurensning av sjø	Nei				
	Trafikk	Kan planen/ tiltaket medføre risiko for:				
31	Trafikkulykker	Nei				Ingen registrerte trafikkulykker. Kommunalvei til anlegget har lav trafikkbelastning, og planen inneholder tiltak for å bedre trafikksituasjonen. Det vil alltid være en viss fare for trafikkulykker i et vegsystem, men historisk sett er sannsynligheten liten i dette området.
32	Trafikkfare for gående/ syklende	Nei				Ingen registrerte trafikkulykker. Kommunalvei til anlegget har lav trafikkbelastning, og planen inneholder tiltak for å bedre trafikksituasjonen. Det vil alltid være en viss fare for trafikkulykker i et vegsystem, men historisk sett er sannsynligheten liten i dette området.

	Hendelse/Situasjon	Relevant? Ja/ Nei	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar
33	Ulykker ved anleggsgjennomføring	Nei				
	Beredskapsforhold	Kan planen/ tiltaket medføre risiko for:				
34	Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
35	Utrykningstid og ambulanse	Nei				
36	Utrykningstid brannvesen	Nei				
37	Slokkevannskapasitet	Nei				

Listen er ikke uttømmende.

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak. Fire hendelser får gul risikokategori:

Sannsynlig, men mindre alvorlig:

- 5. Stormflo
- 7. Storm/ orkan
- 8. Ekstrem nedbør
- 23. Rekreasjonsområder

De tre første sikres gjennom Teknisk forskrift. Nr. 5 stormflo, er sikret i planens bestemmelser, med krav om byggehøyde over havet. Nr. 23 rekreasjonsområder er det redegjort for i planbeskrivelsen.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer følgende:

Før rammetillatelse

- a) For alle tiltak som gjelder offentlige veiareal, som veier og fortau innenfor planområdet, skal det foreligge en overordnet plan for offentlige veier, som er godkjent av Vestvågøy kommune.
- a) For tiltak innenfor planområdet, med unntak av B8, B9 og f_UBN, skal det foreligge en plan for håndtering av matjord som blir fjernet som følge av utbygging, og som skal flyttes for gjenbruk. Planen skal utformes etter kravene som er satt i jordvernplanen til Vestvågøy kommune, og godkjennes av kommunen.

Før igangsettingstillatelse

- a) For bebyggelse innenfor B1-B7 skal det foreligge en detaljert VAO-plan for områdene, inklusive flomveier, som er godkjent av Vestvågøy kommune. Kommunaltekniske anlegg skal inngå i denne.
- b) For bebyggelse, med unntak av B8, B9 og f_UBN, skal permanent plassering av matjord være avklart, dokumentert og godkjent av Vestvågøy Kommune.
- c) For bebyggelse innenfor B1-B7 skal det dokumenteres at eiendommer som har utslipp til gnr 10 bnr 36 har blitt påkoblet det kommunaltekniske anlegget eller har annen godkjent utslippsløsning.
- d) For bebyggelse innenfor B1-B7 skal nødvendig flomvei mellom den enkelte bolig og resipient være dimensjonert og opparbeidet.

Før bebyggelse tas i bruk

- a) Innenfor områdene B2 tom. B7 skal lekeplassen f_LEK være ferdig tilrettelagt med lekestativ, sittemøbler og belysning.
Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt.
- b) Innenfor områdene B2-B7 skal fortau (o_FT03-o_FT06), med belysning, være etablert.
- c) Innenfor områdene B2-B7 skal vei o_KV02 og o_KV08 være opparbeidet med bredde 5 meter.

Før det gis ferdigattest

- a) For tiltak, med unntak av B8, B9 og f_UBN, skal det foreligge bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt.

7 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede rammer og planer

Planområdet er i tråd med kommuneplanens arealdel både når det gjelder arealbruk, høyder og utnyttelsesgrad.

7.1.1 Gjeldende/ tilleggende reguleringsplaner

Deler av eldre reguleringsplan for boligområdet «Ballstadøy» - PlanID 197101, ikrafttrådt 27.10.1971, overlappes og erstattes.

Deler av reguleringsplan «Porkrota» - PlanID 200707, ikrafttrådt 30.10.2007, overlappes og erstattes.

Det har også vært dialog med plankonsulent bak detaljreguleringsplan for Ole Bergs vei, som er under utarbeiding. Koordinering mellom de to planarbeidene har i hovedsak omhandlet plangrense, vei og frisiktsoner.

7.2 Stedets karakter

Det ubebygde naturområdet vil bebygges med boliger som i skala og form vil få en god tilpasning til de omkringliggende, eksisterende boligområdet. Mesteparten av friluftsområdet vil fortsatt bestå, og de sjenerøse, grønne korridorene vil sikre en god sammenheng mellom boliger og natur. Stedets karakter vil i stor grad bevares.

7.3 Landskap

Reguleringsplanen åpner for bebyggelse på et område som for det meste er flatt og med spredt og variert vegetasjon. Det er ønskelig å plassere bebyggelsen slik at man unngår større inngrep i terrenget enn nødvendig og dette er sikret i bestemmelsene.

7.4 Byform og estetikk

Planen åpner for en bebyggelsesstruktur og tetthet som er svært lik eksisterende boligområder nord på Ballstadøya, og planen inneholder bestemmelser som skal sikre at estetiske løsninger tilpasses omkringliggende bebyggelse. Planlagt bebyggelse skal gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet som reflekterer sin egen tid, men som også er godt tilpasset lokal byggekikk.

Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for byform og estetikk.

7.5 Kulturverdier

Planforslaget vurderes ikke å ha negative innvirkninger på hverken kulturminner- eller miljø. Den generelle aksomhetsplikten vedrørende kulturminner ivaretas i bestemmelsene.

7.6 Naturverdier

Det er registrert verdifulle naturtyper innenfor planområdet i 2024, og det inngår i et større område med registrering av ærfugl, som ble gjort sent på 80-tallet. Den truede naturtypen «strandeng», som er registrert langs sjøkanten i Borgosen, ligger innenfor friområde i reguleringsplanen og vil derfor i stor grad ivaretas i reguleringsplanen. Det større området med kystlynghei som er registrert delvis innenfor planområdet ligger i et område som er avsatt til bolig i reguleringsplanen, og planen vil derfor medføre at størrelsen på den registrerte naturtypen reduseres. I registreringen av området er det beskrevet på følgende måte: «store deler av lokaliteten er dekket av fremmedarter. Dette er bergfuru i vest, og sitkagran i øst og sentrale deler. Det er mest sitkagran på

lokaliteten. Effekten av disse fremmedartede vurderes til sterk, da de i svært stor grad påvirker artsmangfoldet på lokaliteten.»

Arealet med kystlynghei som ligger innenfor planområdet overlapper med arealer med kartlagt barskog i NIBIO sine katlegginger og ved befaring finner man mye gran og furu i området:



Figur 46: Oversikt over kartlagte naturtyper i og i nærheten av planområdet.



Figur 47: Dronefoto med markert område med kystlynghei innenfor planområdet.

Fordi det nylig er gjort kartlegging av naturtyper i området, er det ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var-prinsippet, jmf. §§ 8 og 9. Den planlagte utbyggingen vurderes å påføre noe belastning på eksisterende naturmangfold, men planforslagets virkninger når det gjelder

naturmangfoldsloven vurderes å være små, siden det kun vil berøre deler av et område kystlynghei, som har «svært lav kvalitet», og fordi området med Strandeng i sin helhet vil inngå i friområde.

7.7 Vannmiljø

Man forventer ikke at planen vil føre til ny avrenning eller direkte utslipp til sjøen. Det åpnes for at det kan oppføres støttemurer mot sjøen innenfor området f_UBN og det vil ha en fysisk påvirkning på sjøkanten. Området er relativt lite og man forventer ikke at dette vil ha en vesentlig påvirkning på naturmangfold og økologisk tilstand i vannforekomsten.

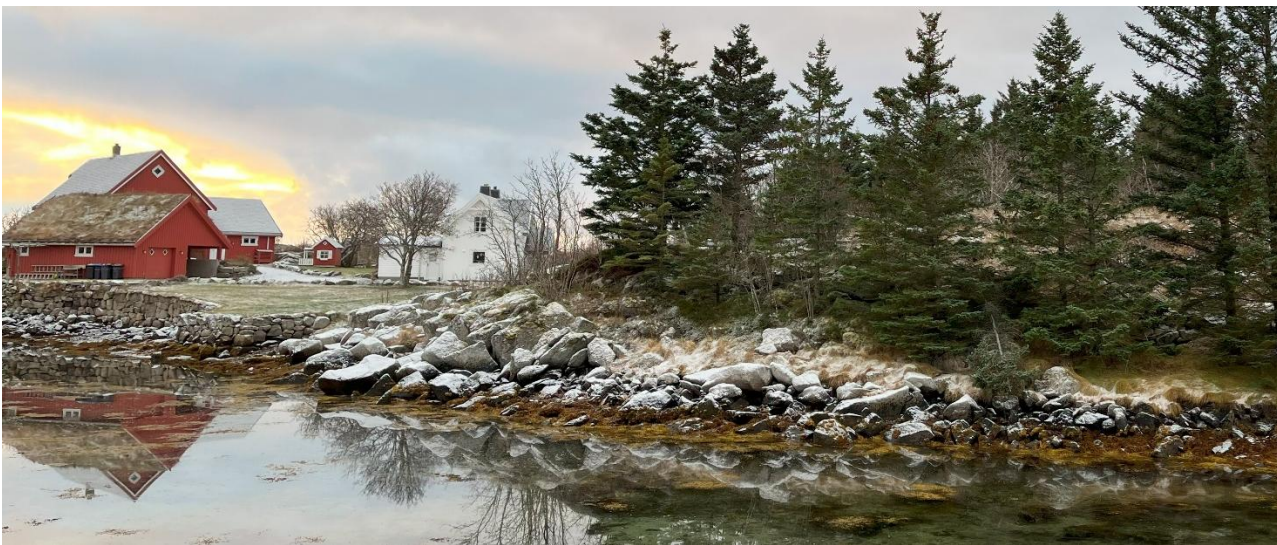
Det er i dag avrenning av kloakk inn i planområdet, og mulig videre ut i sjøen. Ved utbygging stilles det krav til løsninger for vann og avløp, som sikrer at disse forholdene forbedres. Dette vil ha en liten positiv effekt på vannmiljøet.

7.8 Rekreasjonsinteresser

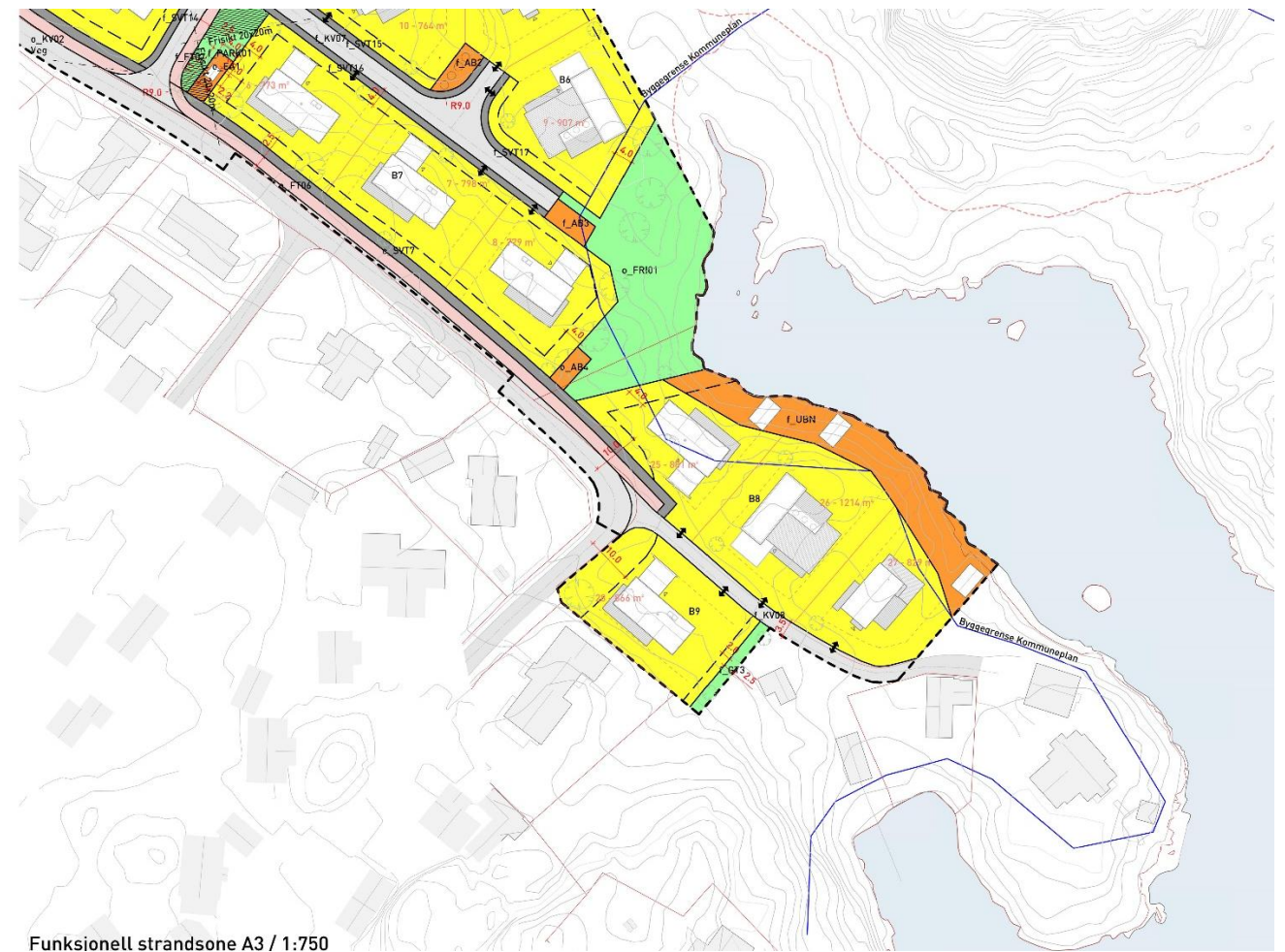
Planområdet overlapper med det viktige friluftsområdet «Borga – Ballstadøya», og innebærer nedbygging av ca. 20 daa av det 210,2 daa store friluftsområdet. Området som foreslås regulert til boligbebyggelse brukes i dag mest som utgangspunkt for turer rundt Borga. Planen inneholder tre traséer som går på tvers av planen og forbinder eksisterende boligområde med friluftsområdet. To av dem er svært romslige (ved friområdet og ved lekeplassen), og alle er knyttet til eksisterende turstier. Friluftsområdet vil være noe redusert i størrelse, men de mest attraktive turområdene bevarer, og de vil fortsatt være svært godt tilgjengelig også etter utbygging.

7.8.1 Strandsonen

Det er regulert inn et område hvor det kan etableres inntil tre sjøboder og naust, f_UBN langs sjøkanten. Dette området består i dag av en bratt skråning, og er lite brukt til friluftsliv og rekreasjon. Bestemmelsene for området åpner for at det kan mures mot sjøkanten, slik det er gjort lenger sør (til venstre i bildet under), og de skal sikre at området fortsatt skal være tilgjengelig for offentligheten.



Figur 48: Foto av sjøkanten innenfor området, november 2023.



Figur 49: Utsnitt av plankartet som viser forhold til byggegrense i kommuneplan (blå linje).

Funksjonell strandsone vurderes som byggegrense langs sjø, slik den er fastsatt i kommuneplanen. I reguleringsplanen følger byggegrense formålsgrænse til boligformål i områdene B6, B7 og B8, og det er åpnet for oppføring av inntil tre naust i området f_UBN. Ny bebyggelse vil følge eksisterende byggestruktur langs sjø i området, og man anser at en noe utvidet mulighet for bebyggelse langs sjø, i forhold til gjeldende kommuneplan, i liten grad vil ha en negativ effekt på tilgjengelig strandsone.

7.9 Trafikkforhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi utviklingsproblemer i eksisterende veinett, da Øyaveien vurderes å ha god kapasitet og fordi planforslaget innebærer en utbedring av Borgosveien og etablering av fortau.

Det er sikret adkomst for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

7.9.1 Trafikkmengde

Ny turproduksjon

Funksjon	Antall	Faktor	Beregning	Antall
Bolig	35	4	35*4	140
Totalt				140

Faktoren er litt over gjennomsnittsverdi, fordi boligområdet ligger i et mindre tettsted og fordi det vil inneholde småhus/ eneboliger.

Estimert, eksisterende turproduksjon på Borgosveien i dag er 166, og ny situasjon ved maks utbygging er estimert til å være 306. Mye av trafikken vil avta sør for den første avkjørselen til planområdet, og turproduksjonen vil være vesentlig lavere på veiens sørligste punkt enn ved startpunkt ved Øyaveien.

7.9.2 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra planområdet. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses som positivt.

7.10 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode felles lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging. Det ligger også et stort friluftsområde like ved planområdet og adkomst til dette er hensyntatt i planen. Ved etablering av fortau vil det være trafikksikker adkomst fra planområdet til Ballstad skole, og mellom boligområder og lekeplass.

7.11 Sosial infrastruktur

Reguleringsplanen vil legge til rette for flere boliger og flere barn på Ballstad, men gjennom planprosessen er det ikke kommet frem at det vil være utfordrende med tanke på skole- og barnehagekapasitet i området.

7.12 Universell tilgjengelighet

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og adkomst til boligene.

7.13 Energibehov – Energiforbruk

Utbyggingen vil kreve oppgradering i el-tilførselen til området. Det vil bli etablert ny nettstasjon i området.

7.14 Jordressurser/ landbruk

Reguleringsplanen berører 7,4 daa registrert «fulldyrket areal», og planforslaget innebærer at dette arealet omdisponeres til boligtomter og vei mm. Som beskrevet i avsnitt 5.12 Landbruk, er arealet registrert for nesten to tiårsiden vha. luftfoto, og har ikke vært drevet siden det. Det har også vært utslipp av kloakk i området de siste årene.

I reguleringsplanen stilles det krav om plan som sikrer at matjorda flyttes eller lagres. Dette sikrer at dyrkajorda ikke skal gå tapt for evig tid, men at den kan bli tatt ut av drift for en viss periode. Dyrka jordsmonn er i de fleste tilfeller mest produktivt der det ligger, men ved bruk av jordfaglig kompetanse og en moderne maskinpark kan jordsmonnet bevares for etablering av nye dyrkingsarealer.

Områdene hvor det er registrert dyrket mark er avklart for utbygging i overordnet plan. Det er stor etterspørsel etter boliger på Ballstad, og Borgosen Boligområde gir muligheten til mange nye, sentrumsnære boliger i tett tilknytning til eksisterende infrastruktur. Man anser at områdets samfunnsmessige nytte er større som boligområde enn slik den er i dag, og at man ved å flytte matjorda også ivaretar hensyn til matproduksjon.

7.15 Teknisk infrastruktur

7.15.1 Vann og avløp

Det er god kapasitet på drikkevann i området. Hovedvannledning går i Borgosveien, og det må etableres kum her ved utbygging. Røret er av gammel type PE-rør, og dersom det er i dårlig stand kan det, ved avdekking, føre til at større deler enn vanlig må byttes ut.

Det er god tilgang på slokkevann i området, men ingen slokkevannsuttak og ved utbygging må dette etableres.

Tiltaket vil medføre behov for etablering av nye løsninger for avløp, enten i form av tilkobling på offentlig avløp med pumpestasjon, eller ved etablering av septiktank.

Etablering av nye løsninger og tilknytning til VA-nett vurderes ikke å være problematisk.

7.15.2 Trafo

Det må etableres minimum en ny nettstasjon samt infrastruktur ved etablering av boligområdet. Eksisterende luftstrekk skal legges i bakken og ny trasé for kabelen er avklart i planen og med Elmea.

7.16 ROS

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået i planområdet som akseptabelt, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak som angitt i ROS-analysen. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Flere formål i planen er satt av til offentlig eierform. Dette gjelder blant annet veg, annen veggrunn og fortau. Drift og vedlikehold av disse områdene vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Det skilles mellom etablering av og opparbeiding av visse områder. Dette framgår av rekkefølgebestemmelser og inngår i eventuell utbyggingsavtale. Utvidelse og opprusting av Borgosveien vil være en utgift for kommunen.

Etablering av nytt boligområde og bygging av nye boliger vil medføre økte inntekter for Vestvågøy Kommune.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket anses å ha positive konsekvenser for næringsinteresser i kommunen og lokalt på Ballstad, ettersom det vil skape mer byggevirkosmhet og stimulere til økt tilflytting og bolyst.

7.19 Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket interessemotsetninger i forbindelse med planarbeidet, men det er uttrykt ønske om å ivareta friluftsjnteressene og dyrkbar mark, noe planforslaget legger opp til.

7.20 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagsstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

8 Rapporter og andre dokumenter

Vedlegg nr.	Dokument	Dato	Revidert
1	Plankart med SOSI-fil	29.11.2023	
2	Reguleringsbestemmelser	29.11.2023	
3	Sjekkliste plankonsulent	29.11.2023	
4	Illustrasjonsplan	29.11.2023	
5	Kunngjøring i avis	8.10.2022	
6	Planstartsvarsel kopi av brev	6.10.2022	

7	Innspill til planoppstart av planarbeidet		
8	Uttalelse fra Nordland Fylkeskommune ang. frisiktsone	21.09.2023	
9	Referat fra informasjonsmøte	13.10.2022	
10	Solstudier	29.11.2022	

9 Avsluttende drøfting og anbefaling

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med Vestvågøy kommunes arealdel, og vurderes å gi gode rammer for utnyttelse av planområdet. Planforslaget vurderes også å være et godt bidrag til tettstedet for øvrig da det vil være positivt for fiskerinæringen og stedets status som fiskerihavn. Planforslagets konsekvenser er godt belyste, og man anser at negative virkninger er akseptable og at avbøtende tiltak og planens positive konsekvenser er godt sikret.

10 Innspill og merknadsbehandling

Nabo Sigve Wangsvik Hansen		
	Merknad sendt inn via Altinn	Dato: 06.10.2022
	Merknad	Kommentar
1.1	Jeg ønsker ingen næringsvirksomhet i dette området. Som det kanskje allerede er i dette området.	Tatt til orientering. Det planlegges ikke næringsvirksomhet innenfor planområdet.
Nabo Helen Abelsen Lorentzen		
	Merknad sendt inn via Altinn	Dato: 06.10.2022
	Merknad	Kommentar
2.1	Dette blir veldig bra for Borgosveien.	
Nabo Bjørn Ronny Hansen		
	Merknad sendt via Altinn	Dato: 11.10.2022
	Merknad	Kommentar
3.1	Ok.	
Elmea AS		
	Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan Boligfelt Borga – Kommentarer fra Elmea	Dato: 14.10.2022
	Merknad	Kommentar
4.1	Elmea har ikke nett innfor reguleringsområdet som kan forsyne de nye boligene. Trolig blir det behov for å etablere en ny nettstasjon med tilhørende høy- og lavspenningsnett. Nettstasjonen bør plasseres mest mulig i sentrum av området/lasten men med nærhet til veg med plass for lastebiltransport. Her kan trolig en liten flik av friområdet i den første mulighetsstudien (fig. 9) brukes. Den andre (fig. 10) blir vanskelig pga. mangel på adkomst.	Det er satt av arealer til nettstasjon innenfor planen, og plasseringen er godkjent av Elmea.
4.2	Det er også en høyspenningskabel og -linje som går gjennom området. Her er vi i gang med prosjektering pga. behov for ny sjøkabel over til Balstadøya der det planlegges flytting av eksisterende nett. Detaljer rundt dette må vi komme tilbake til.	Det har vært dialog mellom Elmea, utbygger og plankonsulent om disse planene. Det er ikke medtatt hensynssoner langs eksisterende luftlinje, ettersom den snarlig legges i bakken, og trasé for ny høyspentkabel i bakken er avklart i forhold til reguleringsplanen.
4.3	Vi ber om at Elmea blir kontaktet for nærmere vurderinger av hvilke behov det blir for nytt nett.	Det har vært dialog med Elmea før innsending av planen til 1. gangs behandling.
Norges vassdrags- og energidirektorat		

	NVEs innspill – Varsel om oppstart – Reguleringsplan – Borga Boligområde – Vestvågøy kommune	Dato: 19.10.2022
	Merknad	Kommentar
5.1	Planområdet er relativt flatt, men ligger også delvis i strandsonen. Fare for kvikkleireskred må vurderes på siste plannivå.	Tatt til orientering. Det er gjort en innledende vurdering av fare for kvikkleireskred, av plankonsulent, basert på prosedyre for utredning av områdeskredfare steg 1-3, og det fremkommer ikke indikasjoner på at det er fare for kvikkleireskred.
Avinor		
	Vestvågøy kommune – Reguleringsplaner – Varsel om oppstart av planarbeid – Detaljreguleringsplan – Borga Boligområde – PlanID 1860-202204 – Uttalelse fra Avinor	Dato: 26.10.2022
	Merknad	Kommentar
6.1	Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, jf. EASAKrav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.475 om hinderflater og begrenning av hinder, gjeldende fra 23.06.2021.	Tatt til orientering.
6.2	Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.	Tatt til orientering.
6.3	Flystøysoner Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Leknes lufthavn.	Tatt til orientering.
Sametinget		
	Varsel – Oppstart av reguleringsplanarbeid Borga Boligområde, Ballstad i Vestvågøy kommune	Dato: 31.10.2022
	Merknad	Kommentar
7.1	Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.	Tatt til orientering.
7.2	Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette: Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	Bestemmelsen er medtatt.
Jan Olav Thokdee Lorentzen		
	Re: Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan	Dato: 04.11.2022

	Merknad	Kommentar
8.1	At øyaveien blir omgjort til forkjørsv vei, som vil være en fordel langs hele øyaveien med tanke på trafikkssikkerhet.	Det har vært dialog med Nordland Fylkeskommune som del av planarbeidet, og i den forbindelse har man formidlet dette. Fylkeskommunens tilbakemelding i brev av datert 21.09.23 er som følger: «Vi vil på et senere tidspunkt se på hele fv. 7604 og ta en vurdering på hvorvidt den bør forkjørreguleres. Ved en eventuell forkjørregulering av fylkesvegen vil siktforholdene i krysset være godt innenfor kravene i vegnormalen.»
8.2	Vurdere å flytte starten av Borgosveien 1 lengre mot havet, slik at frisiktsonen bedres.	I dialog med Nordland Fylkeskommune har man aksept for å redusere frisiktsonen, se kommentar over.
Statsforvalteren i Nordland		
	Innspill ved oppstart – Reguleringsplan – Borga Boligområde - Vestvågøy	Dato: 04.11.2022
	Merknad	Kommentar
9.1	Nærmiljø/ barn og unge Vi viser til pkt. 3.2.6 i Kommunal- og distriktsdepartementets veileder om barn og unge i plan og byggesak når det gjelder planbeskrivelsen og de vurderinger som må gjøres. Det skal bl.a. fremgå av beskrivelsen hvordan kravene til fysisk utforming er oppfylt. Under pkt. 3.2.28 er det om detaljregulering og vurderingstemaer for barn og unges interesser sagt at det for å ivareta slike interesser vil være aktuelt å vurdere elementer som blant annet uteoppholdsarealer, utelekeplasser, lys- og solforhold, hva som er attraktiv del av tomten, avstand mellom uteareal/ lekeplass og bolig, synsfelt fra bolig, tilgang til grøntstruktur, gangveier, stier og trafikkssikkerhet. Vi forventer at planforslaget synliggjør slike forhold slik at dets konsekvenser for barn og unge er tilfredsstillende opplyst i henhold til kravet i pkt. 4a i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge.	Tatt til orientering.
9.2	Friluftsliv Kommunen har gitt en føring om at reguleringsplanen skal sikre enkel og oversiktlig adkomst fra Borgosveien og ut i friluftsområdet nord for planområdet. Statsforvalteren forutsetter at kommunen vurderer om den adkomsten det legges opp til fyller kravet om enkel og oversiktlig adkomst. Det ser på foreløpig plankart i alle fall ikke ut til å være lagt til rette for adkomst langs traséen som i kommuneplanens arealdel er vist til turvegtrasé.	Det er i planen etablert tre gangforbindelser gjennom boligområdet, og alle er knyttet til eksisterende turstier. Den ene forbindelsen er en grønn korridor med park og lekeplass, som sikrer en sjenerøs forbindelse inn til friluftsområdet. Den andre er et friområde som ligger ved sjøen og sikrer god passasje og mulighet for friluftsliv i strandsonen. Den tredje er en smalere turveg som sikrer at boligområdet ikke blir en barriere mellom Borgosveien og friområdet på nordsiden av planen. Se avsnitt 7.7 Rekreasjonsområder.
9.3	Landbruk I følge NIBIO's AR5 har er det 7,4 dekar fulldyrka jord av stor verdi innenfor planområdet. Hele arealet av dyrka jord har potensiale for matproduksjon gitt god agronomi og overholdelse av driveplikten. Det må være en målsetting at jordmassene disponeres slik at de gir grunnlag for en langsiktig og god agronomisk- og miljømessig jordbruksproduksjon med minst mulig utslipp av klimagasser. Ett tiltak kan være at det lages en god plan for flytting av matjorda. Planen må inneholde en beskrivelse av matjorda som blir omdisponert. Forhåndskartlegging av mengde og kvalitet på jorda er avgjørende for god disponering av jordressursene og bør gjøres i god tid før anleggsarbeidet starter. Det må gjøres en vurdering av mottaksarealer og det må lages en plan for hvordan selve jordflyttingen skal utføres for å få en best mulig kvalitet på det nye jordbruksarealet. Det bør være en forutsetning at mottaksarealene får samme klassifisering i AR5 og samme størrelse som det omdisponerte arealet. Matjord bør i utgangspunktet ikke brukes til jordforbedring på eksisterende jordbruksareal. Matjord bør helst flyttes til udyrka	Planen inneholder bestemmelser som sikrer at det at det skal foreligge en plan for håndtering av matjord, som er godkjent av Vestvågøy kommune, før det gis rammetillatelse på områdene hvor det er registrert matjord. Før det gis ferdigattest innenfor disse områdene skal det foreligge en bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt.

	areal som ikke kan dyrkes opp på annen måte. Hvis dette ikke er mulig er areal som skal repareres etter skader eller inngrep et alternativ. Overflatedyrka areal eller innmarksbeite som kan oppgraderes til fulldyrka jord kan også være et alternativ. Det er best hvis man kan unngå mellomlagring av massene, men frakte dem til permanent plassering med det samme.	
9.4	Samfunnssikkerhet og beredskap Jf. plan- og bygningsloven § 4-3 skal kommunen ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Dette for å sikre at planen fremmer hensynet til samfunnssikkerhet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Området med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. ROS-analyse på dette nivået skal avdekke reell fare, og i dette tilfellet er det viktig at hensynet til fremtidig havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning blir ivaretatt, og er en del av utredningsgrunnlaget i ROS-analysen. Videre må grunnforhold utredes og vurderes av fagkyndig, og inngå som en del av ROS-analysen. ROS-analysen skal si noe om området er egnet for utbygging eller ikke, og hvilke tiltak som eventuelt må gjøres der det er utfordringer. Det er avgjørende at risikoreduserende tiltak blir tatt med i planbestemmelsene for å sikre at planlagt utbygging vil være sikker. Dette må gjøres allerede når plansaken blir sendt på høring. I ROS-analysen skal mulige uønskede hendelser som kan skje i fremtiden identifiseres. Dette gjelder spesielt hendelser knyttet til et endret klima. Risiko og sårbarhet, herunder sannsynlighet, konsekvens og usikkerhet skal vurderes, og det skal identifiseres tiltak for å redusere risiko og sårbarhet for de ulike hendelsene. I tillegg skal ROS-analysen omfatte forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet, samt at mulige konsekvenser av utbyggingen for omkringliggende områder må vurderes. Statsforvalteren anbefaler at DSB sin veileder Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planlegging brukes til gjennomføring av ROS-analyse. Kun en sjekkliste uten vurderinger er ikke tilstrekkelig når plansaken blir sendt på høring. Kommunen må se til at ROS-analysen ligger ved planen som en del av planforslaget, og at eventuelle risikoer og sårbarheter av betydning for planområdet og utbyggingsformålet er presentert og tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Kommunen må vurdere om ROS-analysen tilfredsstiller krav og føringer.	Det er utarbeidet en ROS-analyse og det er identifisert tiltak/ utarbeidet bestemmelser som skal redusere risiko og sårbarhet. Se avsnitt 5.21 Grunnforhold.
9.5	Digitaliserte plankart Kommuner som har geosynkronisering av plandata med Kartverket må sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering. Kommuner som ikke har geosynkronisering må fortsatt sende høringsutkast av alle plantyper til plannordland@kartverket.no. Planen vil da både bli kvalitetssikra og gjort tilgjengelig gjennom Nordlandsatlas.	Tatt til orientering.
9.6	Samordning av statlige innsigelser i Nordland Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at 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. Statsforvalteren kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.	Tatt til orientering.
Nordland Fylkeskommune		

	Innspill til varsel om oppstart – detaljregulering av Borga Boligområde på Ballstad – Vestvågøy kommune	Dato: 07.11.2022
	Merknad	Kommentar
10.1	Forholdet til regionale interesser Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Fylkeskommunen ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2. By og tettstedsutvikling, kap. 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap, kap. 8.5. Kystsonen og 8.6. Klima og klimatilpasning.	Tatt til orientering.
10.2	Planfaglig Referat fra oppstart og planinitiativ Det er bra at referat fra oppstartsmøtet og planinitiativet følger saken. Dette gir partene et bedre grunnlag for å vurdere planarbeidet. Konsekvensutredning Vestvågøy kommune og tiltakshaver har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Dette begrunnes med at planarbeidet er i tråd med overordnet plan, og omfattes dermed ikke at forskriftens punkt 25 i vedlegg I «Nye bolig- og fritidsboligområder som er ikke i samsvar med overordnet plan». Det vurderes videre at tiltaket ikke faller inn under krav om planprogram etter plan- og bygningslovens § 4.1. Fylkeskommunen har ingen merknader angående nevnte vurderinger. Digital plandialog Varslet planavgrensning er ikke å finne i kartløsningen Nordlandsatlas. For arealplaner etter plan- og bygningsloven forventes det at planforslag med SOSI-filer sendes plannordland@kartverket.no. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten Medvirkning Fylkeskommunens er tilfreds med at det skal gjennomføres et informasjonsmøte i forbindelse med planoppstart. Det er også positivt at oppstartsvarselet er sendt leietakere i området. Nordland fylkeskommune minner om kommunens særlige ansvar for å legge til rette for aktiv deltakelse fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.	Tatt til orientering.
	Barn og unges interesser Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurdering i referat fra oppstartsmøtet, og ber også om at barn og unges interesser vektlegges i planarbeidet. Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse. Det vises særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer: Kapittel 8.2. By og tettstedsutvikling b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.	Tatt til følge.

	n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.	
10.3	Universell utforming Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019 er oppført som statlig ramme/føring i planinitiativets kap. 3.1, uten at det er nevnt noe mer detaljer rundt hvordan dette skal følges opp i planforslaget. Fylkeskommunen viser og til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder¹ for universell utforming som kan benyttes i planarbeidet. Det bes om at planarbeidet sikrer at boligområdet med tilhørende uteareal utformes universelt. Det vises særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer: Kapittel 8.2. By og tettstedsutvikling m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle. q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.	Tatt til følge.
10.4	Friluftsliv Friluftsliv er i planinitiativet omtalt som et viktig tema i planarbeidet. I oppstartsvarselet opplyses det også om at offentlighetens tilgang til friluftsområdet på nordøst-siden av planområdet skal sikres i planarbeidet. Planområdet ligger innenfor det kartlagte friluftsområdet Borga – Ballstadøya, som er registrert som et viktig friluftsområde. Fylkeskommunen er tilfreds med at friluftsliv og allmennhetens tilgang skal sikres i planarbeidet, og det vises særlig til følgende arealpolitiske retningslinje: Kap. 8.3. <i>Naturressurser, kulturminner og landskap</i> a) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets og opplevelsesarena. b)	Tatt til orientering. Viser til avsnitt 7.7 Rekreasjonsinteresser.
10.5	Strandsone Vestvågøy kommune kartla den funksjonelle strandsonen i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel i 2019, og det ble satt byggegrense mot strandsonen. Byggegrensen i kommuneplanens arealdel i planområdet er på ca. 10 meter på det minste, og ca. 30 meter på det meste. Foreløpig vedlagte plankart viser at det planlegges for grønnstruktur som en buffersone mellom strandsonen og boligbebyggelsen. Fylkeskommunen ber kommunen likevel om å vurdere behovet for å bygge i strandsonen både med tanke på allmennhetens tilgang, samt sett i forhold til klimaendringer og havnivåstigning. Det vises særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer: Kap. 8.5. Kystsonen f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel. h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.	Tatt til orientering. Se avsnitt 7.7.1 Strandsone
10.6	Klimatilpasning og klimaendring	Tatt til følge.

	Det er positivt at virkninger som følge av klimaendringer er omtalt som et viktig tema for planarbeidet. Det bør og tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser. I karttjenesten Nordlandsatlas og NVEs kartdatabase, finnes visuell framstilling av stormflo, og nedenfor er skjermbilde fra Nordlandsatlas som viser forventet stormflo i 2050. Kartlaget bør benyttes som kunnskapsgrunnlag, og fylkeskommunen ber om at forventet havnivåstigning, håndtering av overvann og fare for flom hensyntas og redegjøres for i planarbeidet. Det vises særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer: Kap. 8.6 <i>Klima og klimatilpasning</i> b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det. c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima. g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder. h) Kommunene oppfordres til å planlegge utbedringer av dagens overvanns- og avløpssystemer slik at risiko for flom eller oppsamling av vann i størst mulig grad reduseres. Dette er spesielt viktig på dyrket eller dyrkbar mark.	
10.6	Naturmangfold og jordvern Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurdering i oppstartmøtereferatet angående utredning av biologisk mangfold, dette med bakgrunn i at det er myr i området i tillegg til 7,4 daa fulldyrka jord. Området er avklart i overordnet plan. Likevel er jordvernmålet forsterket, og det er en uttalt nasjonal og regional målsetting å unngå omdisponering av dyrket og dyrkbar jord. Fylkeskommunen ber derfor at det vurderes å utarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar den fulldyrka jorden så langt det lar seg gjøre, dersom planområdet ikke blir fullstendig utbygd og realisert. Fylkeskommunen viser særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer: Kap. 8.3. Naturressurser, kulturmiljø og landskap b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.	Tatt til følge. Planen inneholder bestemmelser som sikrer matjorda.
10.7	Vannforvaltning Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Berørte vannforekomster for planarbeidet er fortrinnsvis Buknesfjorden-ytre, vannforekomstID 036301200-4-C, og eventuelle andre bekker i området.	Tatt til følge.

	Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion 2022-2027 legger føringer for forvaltningen av vannforekomstene i vannregionen. Vannforskriftens §§ 4-7 definerer miljømål for vannforekomstene, og vannforvaltningsplanen har fastsatt de konkrete miljømålene. Av vannforskriftens § 4 fremgår at det ikke er tillatt å forringe miljøtilstanden i vannforekomstene, og dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden. Vannforvaltningsplanen inneholder planretningslinjer for å unngå forringelse av miljøtilstanden i vann og for å bidra til å nå miljømålene fastsatt i planen (kapittel. 2.3). Hensikten med retningslinjene er å inkludere vann på et tidlig stadium i kommunens samfunns- og arealplanlegging og oppnå helhetlig vannforvaltning etter vannforskriften. Retningslinjene er førende for planarbeid etter plan- og bygningsloven. Informasjon om vannforekomster finnes på www.vann-nett.no/portal/. For mer informasjon om den regionale planen, vannområdene i fylket og videre veiledning, viser vi til vannportalens regionale side og den nasjonale vannportalen siden.	
	Fylkesveg Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 7604, Øyaveien, som inngår som del av planområdet i krysset mellom Øyaveien og Borgosveien. Kjøreadkomst til nytt planområde vil være i dette krysset. Vi skal ivareta framkommelighet og trafiksikkerhet langs fylkesvegen. Fv. 7604 har en viktig lokal funksjon som atkomstveg til boligområder og næringsliv på Ballstadøya. Fylkesvegen har fartsgrense 50 km/t og ÅDT på om lag 800 kjøretøy med 8 % tunge kjøretøy forbi planområdet, ifølge vegkart.no. Det er positivt at varslet planområde fortettes med boliger. Det er bygd ut infrastruktur for myke trafikanter langs Øyaveien, som gjør det trygt for barn/unge å ferdes til skole/fritid/annet med fortau, og g/s-veg langs de mest trafikkerte vegene. Kommunal veg fra fylkesvegen og opp til nytt boligfelt, bør planlegges med fortau og det bør stilles rekkefølgekrav om at dette skal være bygd før det gis midlertidig brukstillatelse.	Tatt til følge.
10.8	Innspill til plankart og bestemmelser: Vi gjør oppmerksom på at alle planer skal være i tråd med vegnormalene. Dersom planen strider mot disse, anses planen å stride mot vesentlige regionale og nasjonale interesser. • Plangrensen langs fylkesvegen kan legges til senterlinjen på fv. 7604 og langs fylkesvegen slik at frisisiktsone langs fortauet og fylkesvegen inngår i plankartet. • Krysset må reguleres og bygges i henhold til vegnormal N100, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles. Siktlinjer og hensynsone friskt må inngå i plankartet, det knyttes bestemmelse til hensynsone friskt. • Fylkesveg med fortau og sideområder reguleres til offentlig vegformål. • Planen må omtale hvordan kollektivtilbud skal ivaretas for beboere i nytt boligfelt. • Det må stilles krav om tiltak for å forhindre tilgrising av kjørebane på fv. 7604 i forbindelse med anleggsarbeidet.	Tatt til følge.
10.9	Kulturminner Fylkeskommunen har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger. Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.	Tatt til orientering.
10.10	Veiledning	Tatt til orientering.

	Fylkeskommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-2 bistå og veilede kommunene i deres planoppgaver. Kommunen oppfordres til å ta kontakt med aktuelle saksbehandlere ved behov. Fylkeskommunen viser til planveiledning på vår hjemmeside www.nfk.no/planlegging , og til regjeringens nettside www.planlegging.no .	
Statens Vegvesen		
	Uttalelse – Oppstart av planarbeid – Borga Boligområde – planid 1860-202204	Dato: 04.11.2022
	Merknad	Kommentar
11.1	Fylkeskommunen er vegeier for fylkesveg og vil kunne komme med en vegfaglig vurdering av reguleringsplanen. Vi har ingen innspill til varsel om oppstart av planarbeidet.	Tatt til orientering.