

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	19.10.2021	085/21
Kommunestyret	26.10.2021	091/21

Arkivsak ID 18/1099

Saksbehandler

Jochen Caesar

2.gangsbehandling - Endring detaljregulering Ballstad Servicehavn

Sammendrag

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning og planprogram for Ballstad Servicehavn er utarbeidet av VÅG Lofoten AS, på vegne av Godthåp AS. En regulering av området skal legge til rette for utvidelse og videre drift av Ballstad Slip, og det er hovedsakelig tenkt tilrettelagt for plasskrevende industri, med nye fyllinger og ny skipshall. Planen vil også inneholde store arealer i sjø, samt næring (ved allmenningen) kai, vei og friområder.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 011/21 den 9.2.2021. Etter høringsperioden, hvor det ble mottatt 10 innspill, ble planforslaget noe justert og er nå klar for 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Saksdokumenter

08.10.2021	Beskrivelse	1561646
08.10.2021	Plankart	1561645
08.10.2021	Bestemmelser	1561644
03.10.2021	Konsekvensutredning 31.8.21	1561027
03.10.2021	ROS-analyse 7.9.21	1561028
03.10.2021	Illustrasjonsplan	1561048
03.10.2021	1-Uttalelse fra Avinor	1561029
03.10.2021	2-Uttalelse fra SVV	1561030
03.10.2021	3-Uttalelse fra Fiskeridirektoratet	1561031
03.10.2021	4-Uttalelse fra Lofotkraft	1561032
03.10.2021	5-Uttalelse fra Statsforvalteren	1561033
03.10.2021	6-Uttalelse fra Hemmingodden AS	1561034
03.10.2021	7-Uttalelse fra Kystverket	1561035
03.10.2021	8-Uttalelse fra NVE	1561036
03.10.2021	9-Uttalelse fra Dirmin	1561037
03.10.2021	10-Uttalelse fra NFK	1561038
03.10.2021	Grunnundersøkels_Multiconsult.pdf	1561039

03.10.2021	Miljøteknisk rapport og risikovurdering_Norconsult.pdf	1561040
03.10.2021	Risikovurdering i sjø_Norconsult	1561041
03.10.2021	Risikovurdering og tiltaksplan_Golder Associates	1561042
03.10.2021	Sluttrapport Ballstad Slip-Tilbygg_Golder.pdf	1561043
03.10.2021	Sluttrapport_Ballstad Slip AS_tiltak forurensset grunn	1561044
03.10.2021	Strandkantdeponi_Salt.pdf	1561045
03.10.2021	Støyutredning	1561046
03.10.2021	Utredning Havneforhold	1561047
28.01.2021	Avtale Ballstad Slip AS og Vestvågøy kommune 2019	1533232

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 23.9.2020 privat forslag til detaljregulering for Ballstad Servicehavn. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 19.1.2021.

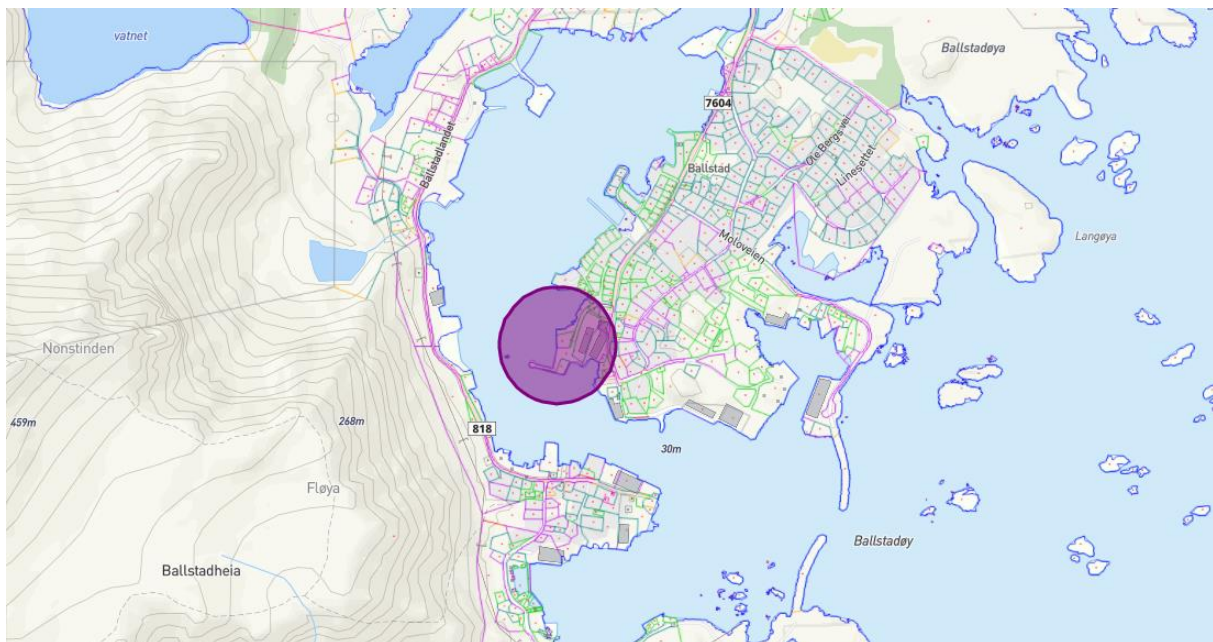
Planen har planID: 1860 201818, og omfatter et område på ca. 59 daa hvorav ca. 26 daa er vannarealer. Planforslaget er utarbeidet av VÅG Lofoten AS på vegne av tiltakshaver Godthåp AS. Hovedhensikten med planarbeidet er tilrettelegging av nye industriarealer for utvidelse og videre drift av Ballstad Slip. I tillegg til større arealer i form av fyllinger i sjø, vil det også åpnes for en ny skipshall innenfor området. Planområdet omfatter eiendommene gnr 10 bnr 2, 32, 38, 65, 92, 133, 156, 157, 228, 242, 252, 255, 285, 305, 306, 325, 341, deler av gnr 10 bnr 203, 257, 258, 310, 311 og deler av gnr 209 bnr 1 samt tilgrensende sjøarealer.

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

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

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

Arealformål i planen er hovedsakelig industri, havn, kombinerte formål med næring og tjenesteyting, områder i sjø, og teknisk infrastruktur som vei, fortau og tilhørende, nødvendig grøft- og grøntareal. I forbindelse med utvikling av området vil man se på trafikkløsninger for persontransport, varetransport og for myke trafikanter.



Oversiktskart

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel:

Kommuneplanens arealdel, plan-ID 201810, ble vedtatt den 20.05.2020, etter varslert planoppstart for denne reguleringsplanen. I den nye kommuneplanen er planområdet for «Ballstad servicehavn» satt av til fremtidig næringsvirksomhet.

Gjeldende reguleringsplaner:

Store deler av planområdet inngår i dag i reguleringsplanen «Ballstad Servicehavn, plan-ID 199902», som ble vedtatt i 2000. Den nye planen vil videreføre hovedtrekkene i den eldre planen, og tilrettelegge for en utvidelse av området. Offentlig kaiareal vil få en annen plassering enn i gjeldende plan.

Hovedadkomst i den nye planen vil være Oppsåttveien, i tråd med eksisterende situasjon, men ulikt eldre reguleringsplan.

Planområdet for Ballstad Servicehavn overlapper med planområdet for «Værret, plan-ID 199401» og inneholder Oppsåttveien med tilgrensende områder satt av til grøntområde og bolig. Disse er tatt med for å gi rom til å utvikle en trafiksikker adkomst til planområdet og til områdene som ligger innenfor «Værret» og «Hemmingodden».

Planområdet for «Ballstad Servicehavn» overlapper med planområdet for «GS Veg Ballstadøya, plan-ID 200201», av samme årsak som oppgitt i punktet over.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Mot nord grenser planområdet til den nylig vedtatte detaljreguleringsplan «Hemmingodden, plan-id 201813».

Reguleringsplaner under arbeid:

Sør for planområdet utarbeides det for tiden en ny detaljreguleringsplan. Formål og bestemmelser for «Allmenningen, plan-ID 201811» ha betydning for «Ballstad Servicehavn» og vice versa.

Planarbeidene sees i sammenheng.

Vestvågøy kommune jobber med en ny områderegulering for «Ballstad Havn, plan-ID 201802».

Områdereguleringen skal tilrettelegge for mudringer og fyllinger i havna.

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Forvaltningsutvalget i møte 18.9.2018 som sak 049/18. Oppstartsmøte ble avholdt den 12.02.2019. Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan med konsekvensutredning og utbyggingsavtale ble annonsert på Vestvågøy kommune sine nettsider og i Lofotposten den 10. mai 2019. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter kommunens adresselister den 08.05.2019, med frist for uttalelser 12.06.2019.

I etterkant kom det frem at det var sannsynlig at planen også ville utløse krav om planprogram, og planoppstart ble derfor varslet på nytt.

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan med konsekvensutredning og planprogram, og utbyggingsavtale ble annonsert på Vestvågøy kommune sine nettsider og i Lofotposten den 22. november 2019.

Det er mottatt 21 innspill totalt i de tre varslingsrundene, fra naboer og myndigheter. I tillegg er det kommet nytt innspill fra Nordland Fylkeskommune i mars 2020, etter at planprogram ble vedtatt 18.2.2020 som sak KS-011/20..

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 011/21 den 9.2.2021 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 6.4.2021 har det kommet inn 10 innspill, som er vedlagt og kort sammenfattet og kommentert av Rådmannen nedenfor.

Innkomne merknader

1. Avinor

Ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

2 Statens Vegvesen

Anbefaler at det gjøres en avklaring på at frisiktsonen blir ivaretatt før planen endelig vedtas.

Rådmannens kommentar:

Problemstillingen ble grundig diskutert med Nordland Fylkeskommune som vegmyndighet. I vedlagt brev, datert 27.8.2021, skriver NFK følgende: *"Siden det allerede er etablert bebyggelse her er det umulig å oppnå kravet til frisikt. Vi kan derfor akseptere fravik fra vegnormalen, ved at frisiktsonen H140_1 reguleres slik at den ligger inntil hjørnet på boligen innenfor areal B, det vil si ca. 15 meter inn i Oppsåttveien og 45 meter langs Øyaveien. Når planen gjennomføres med bygging av fortau, vil eksisterende knaus og vegetasjon bli borte og frisikten bedres vesentlig i forhold til dagens situasjon."* Frisiktsonen er deretter justert i planforslaget.

3. Fiskeridirektoratet

Ingen nye merknader.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

4. Lofotkraft

Ønsker å vite byggehøyde for nettstasjon. Deres nettstasjoner skal ikke ligge lavere enn kote 4.

Rådmannens kommentar:

Det Avklart med Lofotkraft v Arnstein Brendeford per tlf. 23.04.2021 at det er tilstrekkelig å bygge en base under nettstasjonen for å få tilstrekkelig kotehøyde, når bakkenivå er lavere enn 4m..

5. Statsforvalteren I Nordland

- a) Anmoder om å ta med rekkefølgebestemmelse om krav til miljøtekniske undersøkelser og tillatelse fra Statsforvalteren før det kan mudres eller fylles i sjø.
- b) Bestemmelser 2.7 Massedeponering: Fyllplass bør erstattes med avfallsanlegg.
- c) Spørsmål til beregningshøyden for arbeidsoperasjonene i støyfaglig utredning (1-2m). Vil økt beregningshøyde, med hensyn til arbeid på større fartøy, påvirke utstrekningen av støysonene?
- d) Anmoder kommunen om å ta foreslåtte støy skjerm inn i plankartet og rekkefølgebestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

- a) Dette ivaretas allerede av forurensningsloven, men kan enkelt medtas i bestemmelsene.
- b) Ok. "Fyllplass" erstattes med "avfallsanlegg" i bestemmelse 2.7.
- c) Det reelle støybildet kan avvike fra det som har blitt beregnet. Endringer i både type, antall, plassering og beregningshøyde av arbeidsoperasjoner vil kunne påvirke utstrekningen av støysonen. Siden det ikke foreligger tallfeste angivelser på arbeidshøyde/plassering, vil beregninger alltid baserer på antakelser. Ved støyutredningen ble det tatt med mange støykilder på uteareal som er samtidig i drift. Beregnet støysituasjon kan dermed ansees som verste tilfelle. Det antas at det kun sjelden eller aldri vil være tilfellet at så mange støyende arbeidsoperasjoner vil samtidig foregå utendørs.
- d) Ok. Etablering av støy skjerm er lagt inn som rekkefølgebestemmelse, men kun i nødvendig utstrekning for å skjerme Hemmingodden.

6. Hemmingodden AS

Kommentarer til byggetid og i normal drift. Ønsker at støyende utbygging gjøres i deres lavsesong (vinter), og at normal drift gjøres slik at det er til minst mulig sjenanse for deres anlegg.

Rådmannens kommentar:

Støy skjermen vil gi en positiv effekt.

7. Kystverket

Ingen merknad til plan. For øvrig: «*tiltakene kan utløse behov for endring av eksisterende navigasjonsveiledning, eller nyoppmerking. Eventuelle endringer av kystverkets innretning må bekostes av tiltakshaver*».

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

8. NVE

Generelt innspill – ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

9. Direktoratet for mineralforvaltning

Generelt innspill – ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

10. Nordland Fylkeskommune

Kulturminner. NFK er kritiske til at konsekvens for kulturminner er satt til «ubetydelig». Viser til at ny

hall vil påvirke kulturmiljøet visuelt ved at det omkringliggende landskapet blir vesentlig endret..

Rådmannens kommentar:

Landskapsbildet er behandlet som et eget tema i KU, og har fått noe negativ konsekvens (-), slik at den negative påvirkningen på landskapet er fanget opp.

Utvivelse av industriområde vil ikke endre påvirkningen i særlig grad, men oppføring av ny og større sliphall kan gi noe negativ konsekvens for kulturmiljø. KU for kulturmiljø er endret.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Ballstad servicehavn, med plankart og bestemmelser datert 7.9.2021 samt beskrivelse datert 18.9.2021. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til rådmannen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer / endringer.

Beskrivelse av området:

Ballstad slip ble etablert i 1918, og har i løpet av de siste 100 årene utviklet seg i takt med fiskerinæringen og teknologien. Området er bygget ut i flere etapper, og inneholder i dag skipsverft, skipshandel og flåteservice. Den eksisterende skipshallen, som ble bygget i 1991, har blitt et landemerke på Ballstad, med sine karakteristiske veggmalier.

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

Mot sør grenser planen mot allmenningen, som fungerer som et torg og en møteplass for stedets innbyggere. Her finnes matbutikk, café, post, offentlige toaletter og sittebenker.

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, pkt 5, side 12-24.



Slipen sett fra Ballstadheia (2014)



Satellittfoto som viser dagens situasjon. Adkomst via Oppsåttveien markert med rosa pil. Nummerering: 1) Café 8373 2) Slipstua 3) Park 4) Allmenning 5) Skipshall 6) Verksted og personal 7) Butikk 8) Flåteservice 9) Lager 10) Nic. Haug 11) Tilbygg med verksted og kontorlokaler.

Beskrivelse av planforslaget:

Hovedhensikten med planen er detaljregulere nye industriarealer for utvidelse og videre drift av Ballstad Slip, i tråd med arealformål i overordnet plan. Reguleringsplanen skal legge til rette for industri med stort plassbehov.

Det er satt av areal til offentlig småbåthavn og offentlig havneområde i planen. Hensikten er å tilrettelegge for et kommunalt kaianlegg som kan benyttes av fiskeflåten og fritidsfartøy. Store deler av kaiplassene skal utføres som flytebrygger innenfor område for småbåthavn.

Eksisterende næringsvirksomhet i tilknytning til Ballstad Slip, Skipshandelen og Flåteservice, inngår i eget område satt av til kombinert formål forretning/ næring/ overnatting. Området ved allmenningen, hvor Kafé 8373 inngår, er satt av til tilsvarende formål.

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

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til utbedring av kryss mellom Oppsåttveien og Øyaveien, samt etablering av fortau langs Oppsåttveien.

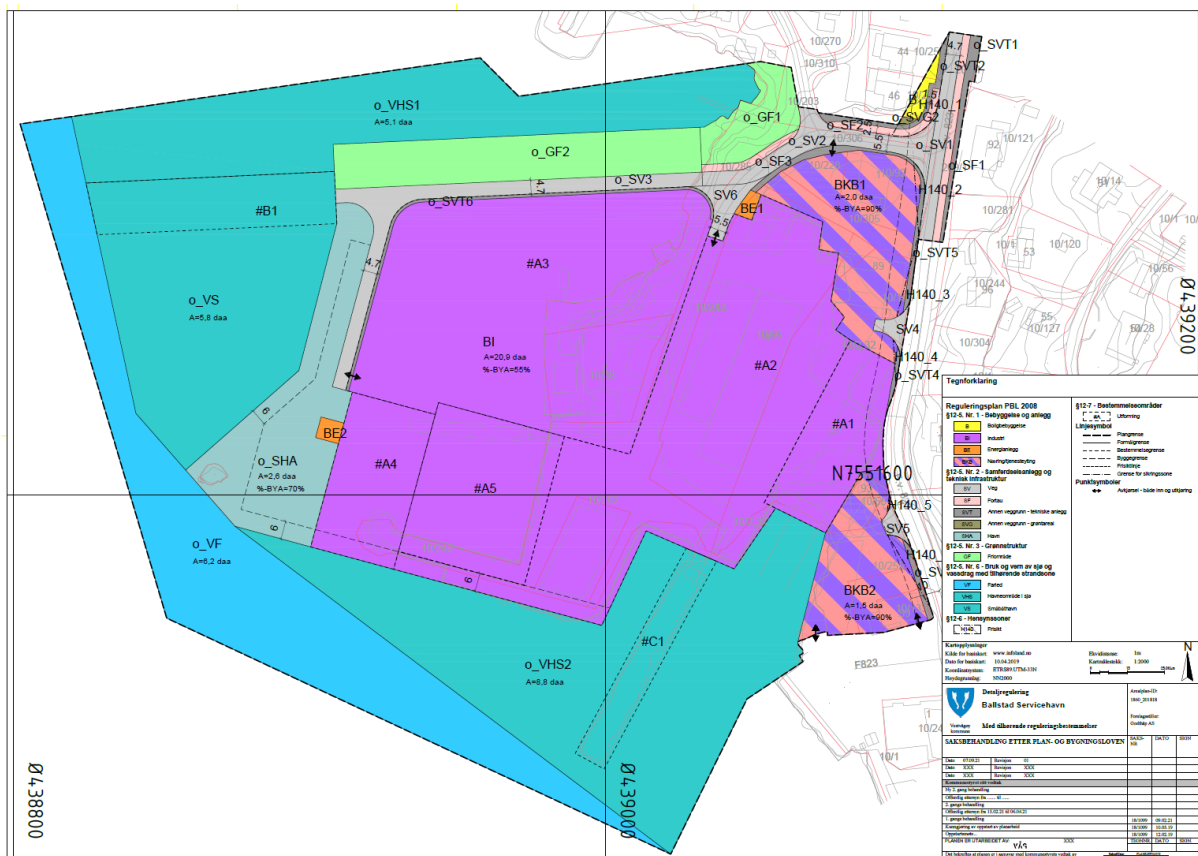
På grunn av frisisiktsone ved kryss mellom Oppsåttveien og Øyaveien inngår det boligformål i reguleringsplanen. Dette området overlapper med gjeldende reguleringsplan for boligområdet

«Værret», og alle bestemmelser knyttet til boligformål i denne planen er identisk med plan for «Værret».

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, pkt 6, side 25-34.



Illustrasjonsplan:



Plankart:

Vurdering av konsekvenser

· Historikk

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 049/18 den 18.9.2018.

Det ble inngått en samarbeidsavtale om utvikling av området mellom Vestvågøy kommune og Ballstad Slip AS den 11.4.2019.

Planprogram ble vedtatt av Kommunestyret som sak 011/20 den 18.2.2020.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 011/21 den 9.2.2021.

· Faglige og generelle forhold

Fylling

Planforslaget åpner for en utfylling med ca 13600 m² som i henhold til Miljødirektoratets veileder M-350/2015 Håndtering av sedimenter (M350, Miljødirektoratet, 2015) defineres som et mellomstort tiltak. Man antar at hele eller deler av utfyllingsområdet har forurensset grunn. Utfylling og mudring både fra skip og land eller andre tiltak som medfører risiko for spredning av forurensset sediment krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Det vurderes å bruke, i hvert fall delvis, masser fra planlagt havneutdyping som fyllmasser, men trolig må det hentes andre masser for å imøtekomme ønsket fremdrift.

Bebyggelse

Planforslaget får noe negativ konsekvens innen deltema landskap. Planforslaget åpner for en stor utfylling og en høy, ny sliphall, (maks. høyde 37 meter) noe som vil ha en merkbar effekt for landskapsbildet. Utsikten til beboere i Ramnvika, Værret og Hemmingodden forringes. Planforslaget inneholder også avbøtende tiltak, som vil ha god effekt i slipens nærområde. Se også illustrasjonene i konsekvensutredningen, side 16-22. Valgt plassering av den nye slipshallen, sør i området, reduserer skyggevirksomhet for omkringliggende områder.

Kai

Planforslaget gir kommunen mulighet til å etablere flere kommunale kaiplasser og flytebrygger i den vestlige delen av planområdet. Omfang og utforming er ikke endelig bestemt. Opparbeidelse av kaiområdet må skje som eget prosjekt i kommunal regi, men kan ikke gjennomføres før utfylling av industriområdet er på plass.

Friområde

Fjæra mellom Slipen og Hemmingodden rorbu (o_GF1) skal bevares som naturlig rekreasjonsområde. Friområde o_GF2, nord i planområdet, skal fylles opp og opparbeides som rekreasjonsområde og buffer mot bebyggelsen i nord. Oppfylling og opparbeidelse sikres i rekkefølgebestemmelsene. Kostnadsfordeling mellom kommunen og utbygger fastsettes i (utbyggings)avtale.

Adkomst/trafikk

Planområdet skal fortsatt ha hovedadkomst via Oppsattveien. Møtet mellom Oppsattveien og Øyaveien reguleres som T-kryss, etter innspill fra Nordland Fylkeskommune. Det oppnås ikke tilstrekkelige frisisiktsoner for krysset. Avvikene fra

kravene til frisisiktsone er relativt små. Tre mulige avbøtende tiltak som kunne redusere frisisiktsonen ble diskutert med regional vegmyndighet i fylkeskommunen: Vedtak om stoppskiltregulering, vedtak om forkjørregulering eller senking av fartsgrensen på fylkesveien. Nordland fylkeskommune ønsket ikke å gå for et av de tre alternativene og aksepterte til slutt, i brev datert 27.8.2021, fravik fra vegnormalen for frisisiktsone H140_1.

Planforslaget vil føre til økt trafikk i Oppsattveien og langs Øyaveien. Kryss mellom Oppsattveien og Øyaveien skal utbedres, og vil øke trafikksikkerhet for beboere i «Værret» og ansatte og besøkende ved turistanlegget på Hemmingodden, ved etablering av fortau og trygt krysningspunkt over Øyaveien.

Havn/trafikk

Planlagt utfylling strekker seg inntil en liten holme, sørvest i planområdet. De største fartøyene kan i dag kun passere på vestsiden av den lille holmen, og dette anses som tilstrekkelig bredde. Åpningen på østsiden av holmen brukes av de minste fartøyene. Når alle fartøy må passere på vestsiden av holmen blir det trangere å møte store båter lokalt ved utfylling, men det er god oversikt og fartsbegrensning gir akseptabel sikkerhet. Planforslaget kan gi en økning av trafikk i havna, ved utvidelse av slipens aktivitet, men denne anslås å ha marginal påvirkning på eksisterende trafikkbilde i havna.

Konsekvensutredningen viser at liggeforhold lokalt på Ballstadlandet kan oppleves noe verre under sterk vind fra sør-sørvest, som følger havneleden. Dessuten må noe mer isdannelse i innerste havneområde påregnes. Denne ulempe er størst for de mindre båtene, antatt akseptabel for fiskeflåten med større båter.

Vann, avløp og overvann

Det er krav til utarbeidelse av VA-plan som viser løsninger for spillvann, vannforsyning og overvannshåndtering. Løsninger skal være i tråd med gjeldende VVA-norm for Vestvågøy kommune. For tilkobling av vann må utbygger etablere en ny kum på hovedledningen i Øyaveien. Kapasiteten på avløpsspumpestasjonen er oppbrukt, slik at man ikke kan koble til mer uten en oppgradering.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredning for Ballstad Servicehavn ligger i sin helhet som vedlegg til planen. Utredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) er et gunstig alternativ, og vektlegger det med at dette alternativet har flere positive virkninger enn 0-alternativet. De negative virkningene som fremgår av utredningen må vurderes i sammenheng med planforslagets potensiale for å sikre slipens drift og konkurransedyktighet i årene som kommer. Dette vil sikre arbeidsplasser for Ballstad Slip og ha betydning for arbeidsplasser innen fiskerinæringen. Konsekvensutredningen anser alternativ 1 (planforslaget) som det beste alternativet.

Rekkefølgebestemmelser

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer følgende:

For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier og fortau innenfor planområdet skal det utarbeides byggeteknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune /Statens vegvesen før gjennomføring tar til. Handbok 017 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming. Før det gis igangsettelse skal det inngås en gjennomføringsavtale mellom Vestvågøy kommune og Nordland Fylkeskommune, denne

skal være basert på byggeteknisk plan.

Før tillatelse til tiltak på o_SHA og bestemmelsesområder #A3, #A4 og #A5, på område BI, blir gitt, skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for nevnte områder og for o_GF1. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslokking.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor formål BI, og i områdene o_GF1 og o_SHA skal det foreligge geoteknisk rapport med vurdering av behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven eller ikke søknadspliktige anleggsarbeider innenfor bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor formål BI, og i områdene o_GF1 og o_SHA, skal tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

Fortauene o_SF2 og o_SF3 og trygt krysningspunkt over o_SV1, må være etablert før det blir gitt ferdigattest til bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor BI, og o_SHA.

Friområdet o_GF2 må være utfylt før det blir gitt ferdigattest til bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor BI, o_SHA og o_VS.

Friområdet o_GF2 må opparbeides med promenade og tilrettelegging for opphold og utsikt, før det gis ferdigattest til områdene o_SHA, og o_VS.

Grunnarbeider og kaianlegg kan omsøkes særskilt og alene.

Støyskjerm i nordlig grense av BI må være etablert før det blir gitt ferdigattest til bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor BI, og o_SHA.

- **Økonomiske konsekvenser**

Flere formål i planen er satt av til offentlig eierform. Dette gjelder veg, annen veggrunn, fortau, havn, friområde og områder i sjø; farled, småbåthavn og havneområde i sjø. 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 utbyggingsavtale som vil bli behandlet som egen sak.

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

ivarettatt ihht til lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

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 det er det ikke kjent prioriterte naturtyper eller prioriterte artsforekomster i området.

Som del av planprosessen har man gjennomgått kjente kilder for innhenting av kunnskap

innenfor deltemaet, og man anser at beslutningsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det vurderes at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, da planområdet ligger i en industrihavn med registrerte forurensede masser, og fordi tiltaket har et lite omfang og ingen konsekvenser for den registrerte ærfuglbestanden.

Man vurderer at planforslaget vil ha en positiv konsekvens for økosystemer i havna, ettersom det vil bidra til å forbedre forurensningssituasjonen.

Tiltaket vil være synlig fra væreiergården, og tiltaket vil være merkbart i situasjonen. Etablering av ny og større sliphall vil være synlig, og vil føre til at industriområdet påvirkning på kulturmiljøet endres noe i negativ retning. Utvidelse av industriområdet vil ikke endre situasjonen i særlig grad, men kan gi noe negativ konsekvens for kulturmiljø.

Utvikling av området vil medføre mer trafikk langs fylkesveien og mer aktiviteter innenfor planområdet, og vil derfor kunne føre til noe mer støy.

Tiltaket vil ikke endre stedets karakter, men vil bidra til å fremheve verfts-industrien i havna i større grad.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

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. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Syv hendelser får gul risikokategori.

Sannsynlig, men mindre alvorlig: stormflo, storm/ orkan, ekstrem nedbør, havn/kaianlegg. De tre første sikres gjennom Teknisk forskrift, og nr. 16 redegjøres for i konsekvensutredningen.

Lite sannsynlig, men alvorlig: Akutt forurensing, forurenset grunn, forurensing av sjø. Disse redegjøres for i ROS-analyse og i konsekvensutredning.

Se vedlagt ROS-analyse og planbeskrivelses pkt.6.16 på side 33-34.

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

Krav til universell tilgjengelighet følger krav fastsatt i gjeldende teknisk forskrift og overholdes.

- **Folkehelse**

Havna brukes mye av innbyggere og besøkende på stedet, til fritidsbåter, kajaker, SUP og

lignende, og man anser ikke at planforslaget med foreslåtte utfylling vil ha en konsekvens for denne bruken. Å ivareta fjæra i Oppsattet har vært et viktig premiss for utvikling av planforslaget og rekreasjonsinteressene for naboene i dette området anses derfor som ivaretatt. Planlagt opparbeidelse av friområdet mellom Slipen og Hemmingodden vil

positiv bidra til utvikling av nærområdet og invitere til turer.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

VA: for tilkobling av vann må utbygger etablere en ny kum på hovedledningen i Øyaveien. En kan i hvertfall ikke se i kartet at de har noen skikkelig tilkobling i dag. Angående avløp er kapasiteten på pumpestasjonen oppbrukt, slik at man ikke kan koble til mer uten en oppgradering.

Havn: VVK har behov for flere kommunale kaiplasser og det legger denne planen opp til.

Veg: Avkjørsel fra kommunal veg o_SV2 til BI skal være privat. Dette er avklart i møte mellom tiltakshaver og fagansvarlig veg og klarert med havnesjefen.

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

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 049/18 den 18.9.2018.

Planprogram ble vedtatt av Kommunestyret som sak 011/20 den 18.2.2020.

Planforslaget er i stor grad i samsvar med kommuneplanenes arealdel. Planområdet er koordinert med pågående planarbeid for Allmenningen, Ballstad og grenser mot vedtatt reguleringsplan for Hemmingodden.

- **Barn og unges interesser**

Ved utvidelse av industriområdet skal Oppsåttveien utbedres, slik at den sikrer at store kjøretøy har tilstrekkelig manøvreringsareal og frisikt. Det skal samtidig etableres fortau på nordsiden av veien, og etableres trygt krysningspunkt over Øyaveien til eksisterende fortau. Dette gir vesentlig forbedret trafiksikkerhet for barn som bor og oppholder seg i området.

Ved utvidelse av industriområdet skal det etableres perimetersikring rundt området. Dette vil hindre at barn tar seg inn på området og øke deres sikkerhet.

Fjæra i Oppsåttet er et populært lekeområde for barn og man ønsker å bevare dette. Reguleringsplanen sikrer at fjæra ivaretas som den er.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for detaljregulering av Ballstad Servicehavn legger til rette for nødvendig og positiv utvikling av Ballstad slipp, som er en viktig næringsaktør på Ballstad og vil sikre fremtidige arbeidsplasser i kommunen og styrke Ballstad havns posisjon som viktig fiskerihavn.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818 med plankart og

bestemmelser datert 7.9.2021 samt beskrivelse datert 18.9.2021.

2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for nødvendig og positiv utvikling av Ballstad slip, som viktig næringsaktør på Ballstad og vil sikre fremtidige arbeidsplasser i kommunen og styrke Ballstad havns posisjon som viktig fiskerihavn.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 19.10.2021

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818 med plankart og bestemmelser datert 7.9.2021 samt beskrivelse datert 18.9.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for nødvendig og positiv utvikling av Ballstad slip, som viktig næringsaktør på Ballstad og vil sikre fremtidige arbeidsplasser i kommunen og styrke Ballstad havns posisjon som viktig fiskerihavn.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

19.10.2021 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-085/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818 med plankart og bestemmelser datert 7.9.2021 samt beskrivelse datert 18.9.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for nødvendig og positiv utvikling av Ballstad slip, som viktig næringsaktør på Ballstad og vil sikre fremtidige arbeidsplasser i kommunen og styrke Ballstad havns posisjon som viktig fiskerihavn.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

26.10.2021 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-091/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818 med plankart og bestemmelser datert 7.9.2021 samt beskrivelse datert 18.9.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Ballstad Servicehavn, planID 201818.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og tilrettelegger for nødvendig og positiv utvikling av Ballstad slip, som viktig næringsaktør på Ballstad og vil sikre fremtidige arbeidsplasser i kommunen og styrke Ballstad havns posisjon som viktig fiskerihavn.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 29.09.2021