

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	08.05.2018	025/18

Arkivsak ID 18/503

Saksbehandler

Jochen Caesar

Planinitiativ - Oppstart av detaljregulering Hemmingodden, Ballstad

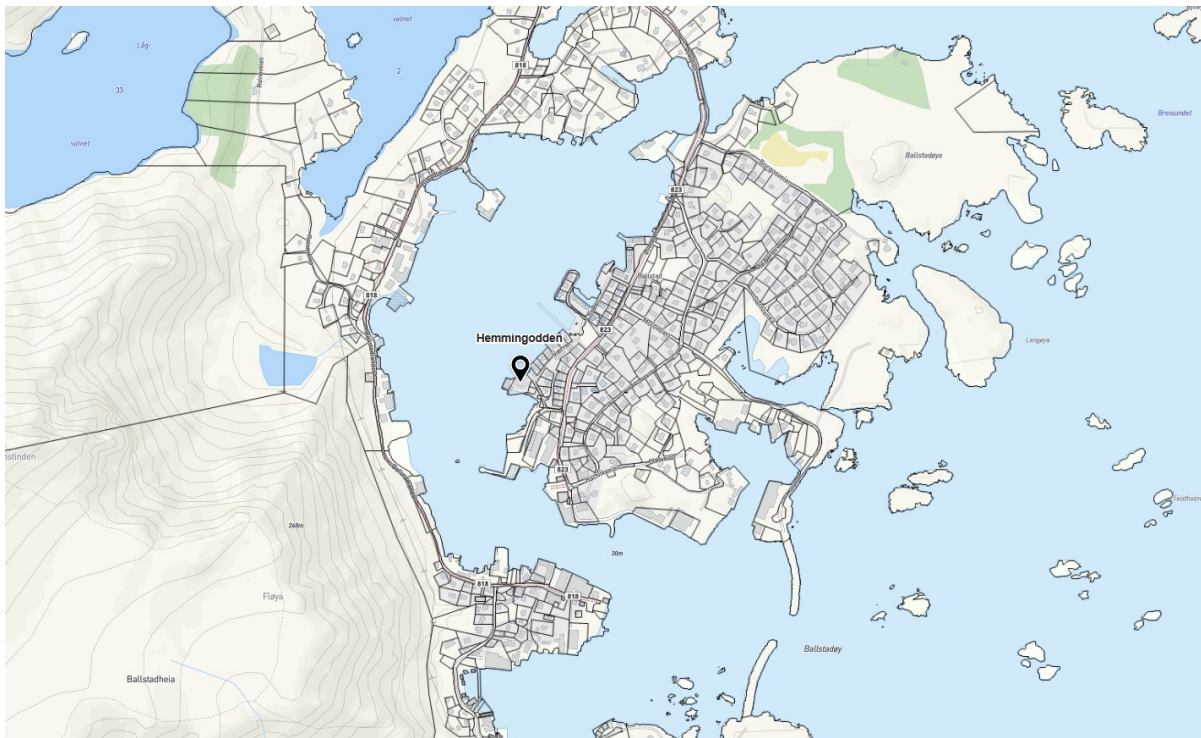
Saksdokumenter

06.04.2018 Plan initiativ Hemmingodden

1428719

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 1.februar 2018 mottatt forespørsel om igangsetting av regulering av Hemmingodden på Ballstad, for utvidelse av overnattingstilbudet for turister. Forespørselen er sendt av Casa consult AS på vegne av grunneier Harald Konrad Nilsen.



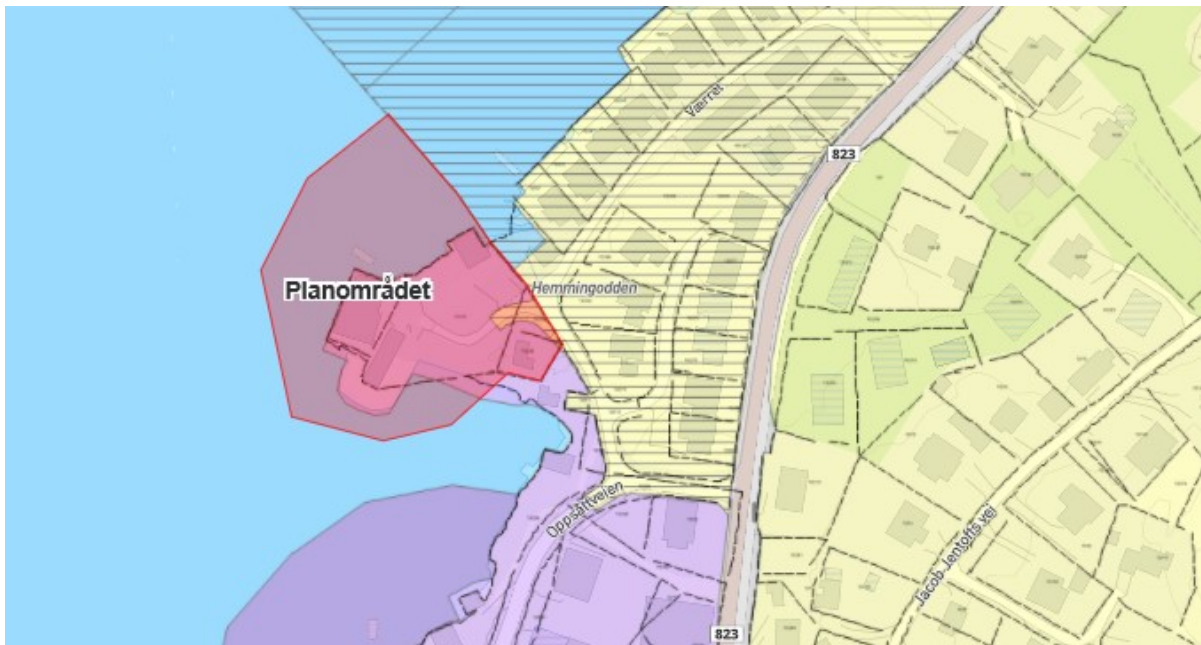
Oversiktskart

Foreslått planområde ligger i Ballstad havn på vestsiden av Ballstadøy og grenser til boligområde Værret i nord og Ballstad slip i sør. Omsøkt planområdet er på ca 207 daa og omfatter eiendommene gnr 10 bnr 167, 256 og 290.

Se vedlagt notat for nærmere beskrivelse av planområdet og prosjektet.

Planstatus og pågående planarbeid:

Eiendommen er ikke regulert og i gjeldende kommunedelplan Ballstad (planID 201203, vedtatt 24.5.2016) er området lagt ut til næring.

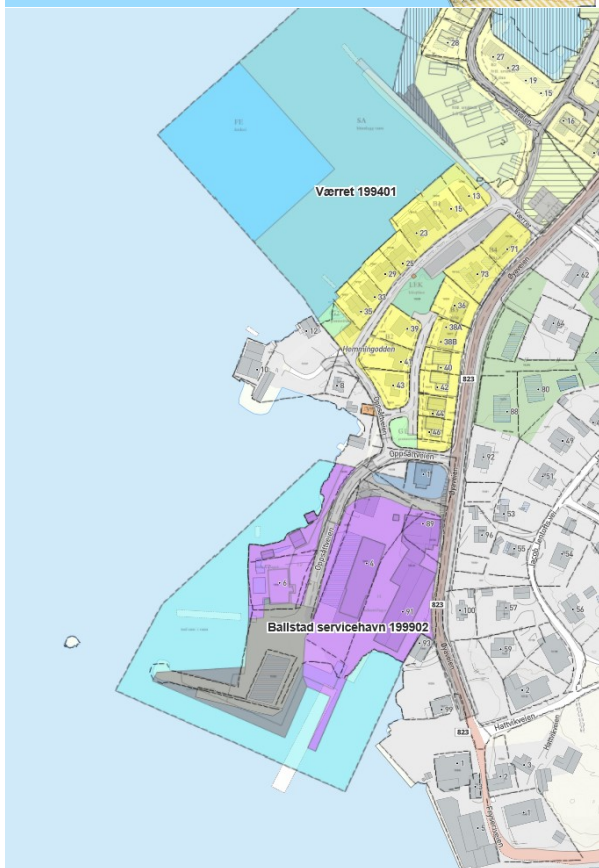
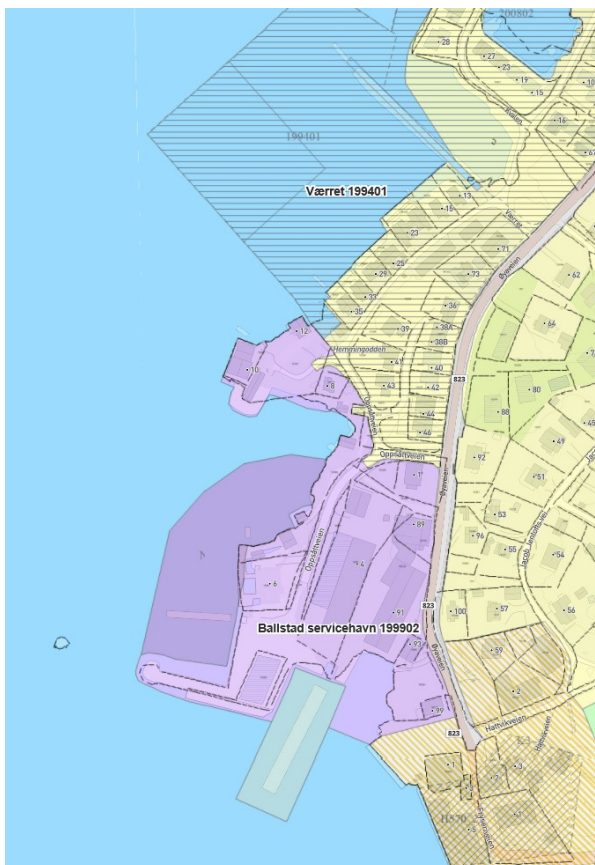


Det er varslet oppstart av planarbeid med områdereguleringsplan Ballstad havn. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utdyping av Ballstad fiskerihavn. Foreløpig planområde omfatter også Hemmingodden.

Dessuten er det varslet oppstart av arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Tilgrensende reguleringsplaner

I nord grenser planområdet mot reguleringsplan Værret, planID 199401, som gjelder foran kommunedelplanen. Litt sør fra planområde ligger reguleringsplan Ballstad servicehavn, planID 199902, som overstyres av kommunedelplanen Ballstad.



Utsnitt Kommunedelplan Ballstad

Tilgrensende reguleringsplaner

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av turistnæring på Hemmingodden, Ballstad.
2. Vestvågøy kommune tillater ikke igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av turistnæring på Hemmingodden, Ballstad på nåværende tidspunkt. Turistnæring ved siden av et etablert boligområde og midt i en statlig fiskerihavn, ved siden av en større slip, kan skape utfordringer og interessekonflikter. Fremtidig utvikling og eventuell utvidelse av turistnæring i indre havn skal vurderes nærmere i arbeidet med overordnet plan, enten områderegulering Ballstad havn eller i kommuneplanens arealdel, som begge er i oppstartsfasen.

Vurdering av konsekvenser

· Adkomst og trafikk

Planområdet har adkomst fra den private Oppsåttveien, som er adkomstvei til boligfeltet Værret og som på sikt skal overtas av kommunen. Tiltaket er avhengig av samtykke fra veieier.

· Vann og avløp

Området er koplet til det kommunale ledningsnett. Eventuell ny bebyggelse skal også koples på kommunalt nett. Det er tilstrekkelig med kapasitet. Det er etablert kommunal pumpestasjon sørøst fra planområdet.

· Strøm

Strømforsyning og eventuelt behov for ny trafo må avklares i en eventuell planprosess.

· Støy / støv / lukt / forurensning

Planområdet ligger ved Ballstad havn som er statlig fiskerihavn og er i nærheten av slipen. Det må påregnes at det kan oppstå både støy, lukt og forurensning.

· Landskap

Området er eksponert fra havna. Det skal legges stor vekt på at arkitektonisk utforming av bebyggelsen er tilpasset sine omgivelser og det maritime miljøet.

· Natur og miljø

I 1987 ble det registrert forekomst av ærfugl over ett stort areal som omfatter hele Ballstad havn og deler av Buksnesfjorden helt 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. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes som oppfylt. Utbygging vurderes å være av liten negativ betydning i forhold til dette tema.

· Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredet kulturminner og ikke nyere tids kulturminner.

- Samisk natur- og kulturgrunnlag

Ingen kjente registreringer.

- Friluftsliv/helse, nærmiljø, grønnstruktur, rekreasjon

Mellom planområdet og Ballstad slip er det et gammel båtopptrekk. Området ble klausulert trolig i 1935 og per i dag ikke frigitt av kystverket.

Området kan ha noe verdi som rekreasjonsområde/lekeområde. Kaivandringen, som er skissert i prosjektet, bør holdes åpent for allmenn ferdsel.

- Sosial infrastruktur (skole, barnehage, omsorgsboliger)

Ikke relevant.

- Barn og unges interesser

Ingen barnetråkkregistreringer innenfor område. Området kan være brukt av barna i nærmiljøet.

- Næringsliv og sysselsetting

En utbygging vil trolig generere flere lokale arbeidsplasser.

- Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trolig ingen.

- Utbyggingsavtale

Etter en første vurdering er det ikke behov for utbyggingsavtale, da det synes å ikke være behov for ny kommunal infrastruktur.

- Konsekvensutredning

Rådmannens vurdering er at tiltaket ikke vil utløse krav til konsekvensutredning. Tiltaket er i tråd med gjeldende kommunedelplan Ballstad og er av forholdsvis beskjedent omfang.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planutvalget tillater igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av overnattingstilbud for turister på Hemmingodden, Ballstad med noen føringer, som er listet opp i rådmannens innstilling. Tiltaket vil bidra til økt overnattingskapasitet på Ballstad og trolig generere nye arbeidsplasser. Tiltaket er i tråd med gjeldende kommunedelplan Ballstad.

Rådmannens innstilling:

Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av overnattingstilbud for turister på Hemmingodden, Ballstad. Følgende føringer skal være gjeldende

for det videre planarbeidet:

1. Det skal legges stor vekt på at arkitektonisk utforming av bebyggelsen er tilpasset sine omgivelser og det maritime miljøet.
2. Ny bebyggelse skal ikke ha mer enn to etasjer.
3. Kaivandringen, som er skissert i prosjektet, bør holdes åpent for allmenn ferdsel.
4. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 60% BYA, inkludert parkeringsareal.
5. Kommunedelplanens bestemmelser legges til grunn.
6. Brannteknisk vurdering, herunder adkomst for utrykningskjøretøy, skal skje tidlig i prosessen.
7. Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.

08.05.2018 Planutvalget

Arealplanlegger Jochen Caesar svarte på spørsmål under behandlingen.

Eva-Karin Busch fremmet følgende endringsforslag til punkt 3 i rådmannens innstilling:

Kaivandringen, som er skissert i prosjektet, holdes åpent for allmenn ferdsel.

Votering over Eva-Karin Buschs endringsforslag:

Buschs forslag enst vedtatt.

Votering over rådmannens innstilling, med endringsforslag fra Busch:

Rådmannens innstilling med endring enst vedtatt.

PL-025/18 Vedtak:

Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for utvidelse av overnattingstilbud for turister på Hemmingodden, Ballstad. Følgende føringer skal være gjeldende for det videre planarbeidet:

1. Det skal legges stor vekt på at arkitektonisk utforming av bebyggelsen er tilpasset sine omgivelser og det maritime miljøet.
2. Ny bebyggelse skal ikke ha mer enn to etasjer.
3. Kaivandringen, som er skissert i prosjektet, holdes åpent for allmenn ferdsel.
4. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 60% BYA, inkludert parkeringsareal.
5. Kommunedelplanens bestemmelser legges til grunn.
6. Brannteknisk vurdering, herunder adkomst for utrykningskjøretøy, skal skje tidlig i prosessen.
7. Det skal gis rekkefølgebestemmelser som sørger for at nødvendig infrastruktur er på plass før området tas i bruk.

Leknes, 23.04.2018