

PLANBESKRIVELSE

«LANDSKAPSHOTELL FINNESET»

Gnr. 57 Bnr. 8

Vestvågøy kommune

Plan-ID: 2020 03

Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 06.08.21

INNHALDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN	4
1.1	Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.2	Hensikten med planen.....	4
1.3	Planprogram/krav om konsekvensutredning	4
2	EKSISTERENDE PLANER OG EIERFORHOLD	4
2.1	Planstatus i området og styrende dokumenter	4
2.2	hjemmelshavere/eiere i planen	5
3	beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	6
3.2	Stedets karakter	7
3.3	Naturgrunnlag og Landskap.....	8
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	8
3.5	Naturverdier	9
3.6	rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	10
3.7	Landbruk.....	10
3.8	Trafikkforhold	10
3.9	Barns interesser/skoleveg	11
3.10	Universell utforming.....	11
3.11	Teknisk infrastruktur/el anlegg	11
3.12	Grunnforhold	12
3.13	Støyforhold	12
3.14	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	13
3.15	Eksisterende analyser og utredninger	13
4	Beskrivelse av planforslaget	14
4.1	Planlagt arealbruk.....	15
4.2	byggeområde- område for hotell/overnatting (BH1-BH4).....	15
4.3	teknisk infrastruktur	17
4.4	renovasjon	17
4.5	el-forsyning.....	17
4.6	adkomstveger/parkering	18
4.7	universell utforming	19
4.8	uteoppholdsarealer/lek.....	19
4.9	Landbruksfaglige vurderinger.....	20
4.10	Kulturminner	20

5	Virkninger av planforslaget	21
5.1	Overordnet plan og føringer.....	21
5.2	Stedets karakter/landskap.....	22
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	22
5.4	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	22
5.5	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	22
5.6	Trafikkforhold/kjøreveger	23
5.7	Universell utforming	23
5.8	Miljøoppfølging, miljøtiltak	23
5.9	Energibehov, energiforbruk.....	24
5.10	Teknisk infrastruktur	24
5.11	ROS	24
5.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	24
5.13	Fremdrift.....	24
5.14	Avveiing av virkninger.....	24
6	planprosess og innkomne innspill	25
6.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	25
6.2	Sammendrag av merknader med kommentarer	25
7	Vedlegg	32

1 BAKGRUNN

1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Tor. O. Sande/Aktiv Boinvest AS er forslagsstiller og Norgeshus AS er plankonsulent for del av eiendommen 57/8 og 57/27 i Vestvågøy kommune. Detaljreguleringsplanen er gitt navn «Finneset Landskapshotell».

Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

1.2 HENSIKTEN MED PLANEN

Formålet med detaljreguleringsplanen er å lette til rette for er å legge til rette for nærings- og ervervsvirksomhet i form av et småskala landskapshotell med tilhørende overnattingsenheter (inntil 10 stk. frittliggende enheter) og fasiliteter/anlegg. Hotellet skal ha en grønn profil og så langt som mulig innordne seg naturgitte premisser.

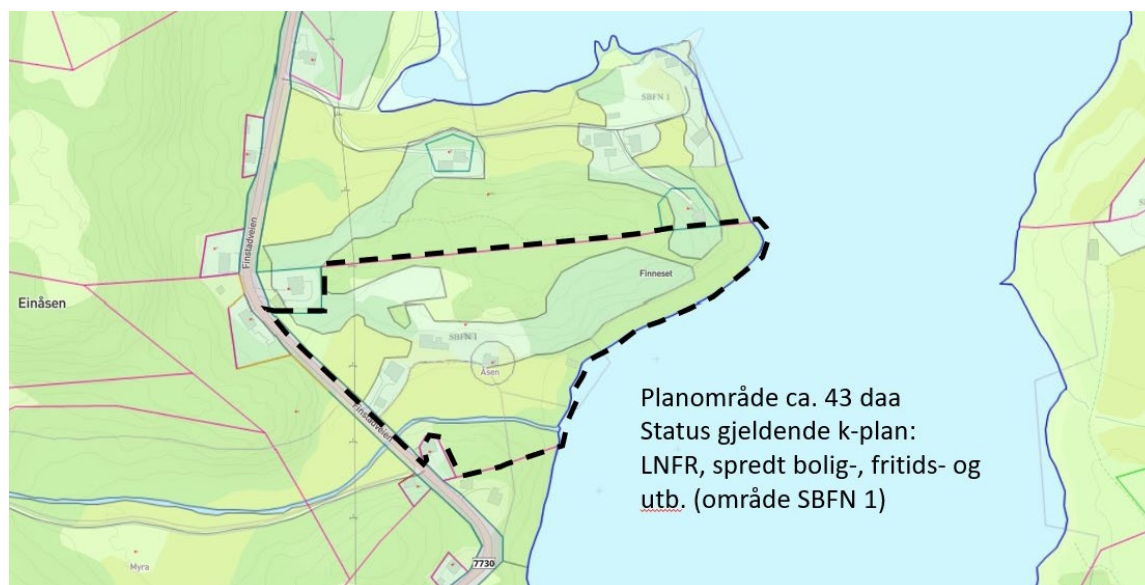
1.3 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Vestvågøy kommune har i oppstartsmøte 29.09.2020 vurdert planen til ikke å ha behov for konsekvensutredning. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget (vedlegg 1).

2 EKSISTERENDE PLANER OG EIERFORHOLD

2.1 PLANSTATUS I OMRÅDET OG STYRENDE DOKUMENTER

Kommuneplanens arealdel 2019-2023, vedtatt 20.05.20



Figur 1. Utsnitt kommuneplan for Vestvågøy kommune 2019-2023 med planavgrensning

I gjeldende kommuneplan for Vestvågøy kommune er planområdet avsatt til hhv. spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse (benevnt SBFN1) og LNFR- område. Planforslaget avviker fra kommuneplanen ved at området avsatt til spredt bolig, fritid- og næringsbebyggelse søkes omdisponert til formålet næringsvirksomhet- hotell/overnatting (BH). Noe av LNFR områdene (bestående av skog) søkes i tillegg omdisponert til næringsformål (hotell). Dyrket mark søkes i all vesentlighet opprettholdt i planforslaget.

Tilgrensende reguleringsplaner i området

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner i nærområdet.

Statlige føringer/Rikspolitiske retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 ble vedtatt av regjeringen 14.05.2019. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunens og kommunenes arbeid med planstrategier og planer og skal også legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Forventningene inneholder mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger særlig vekt på i planleggingen. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer (*å skape et bærekraftig velferdssamfunn/å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning/å skape et sosialt bærekraftig samfunn/å skape et trygt samfunn for alle*). Planlegging er et av de regionale og lokale myndigheters viktigste verktøy for å håndtere disse utfordringene.

Av spesielt relevante RPR for planen kan nevnes:

- › Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- › Statlige planretningslinjer for diffensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- › Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014)

Kommunale og regionale Temaplaner/Veiledere/Normer

- Planveileder, Vestvågøy kommune (2013)
- Forskrift for husholdningsavfall og slam, Vågan, Vestvågøy, Flakstad og Moskenes kommune (2009)
- Norm for vei-, vann og avløpsanlegg, Vestvågøy kommune (2006, 1. utg.)
- Fylkesdelplan for Nordland

2.2 HJEMMELSHAVERE/EIERE I PLANEN

Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet:

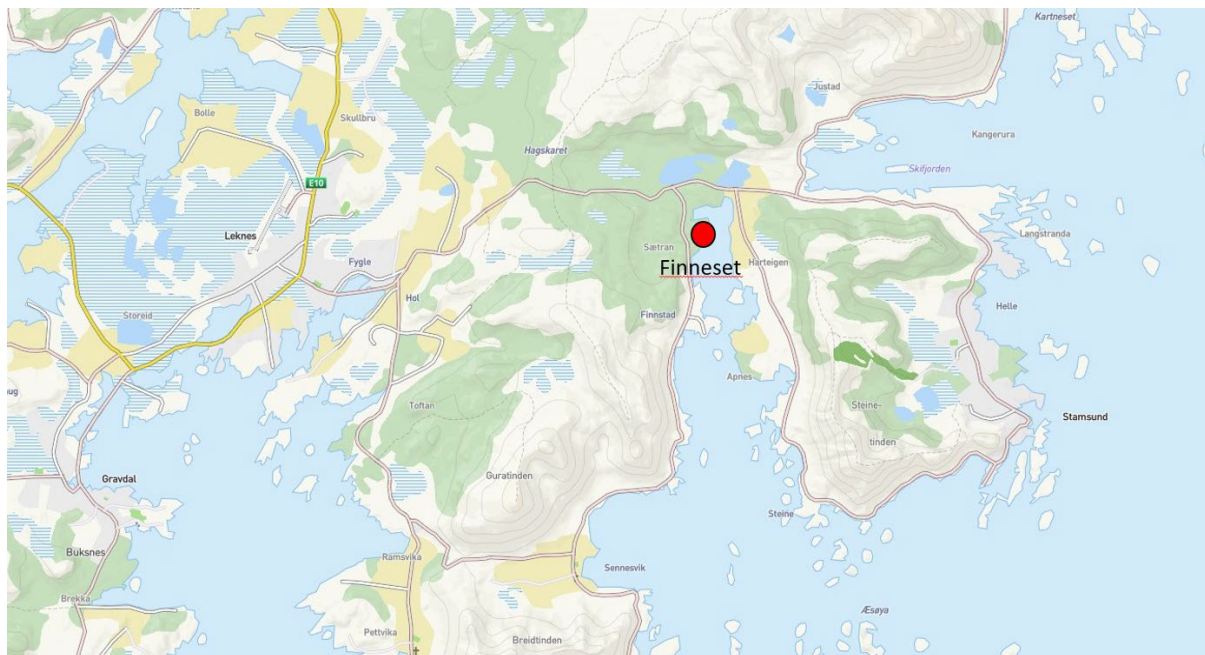
Eiendom (gnr. /bnr.)	Hjemmelshaver(e)
57/8	Tommy Mythe, Tor O. Sande
57/27	Tommy Mythe, Tor O. Sande
206/1	Fylkesveg (Nordland Fylkeskommune)

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

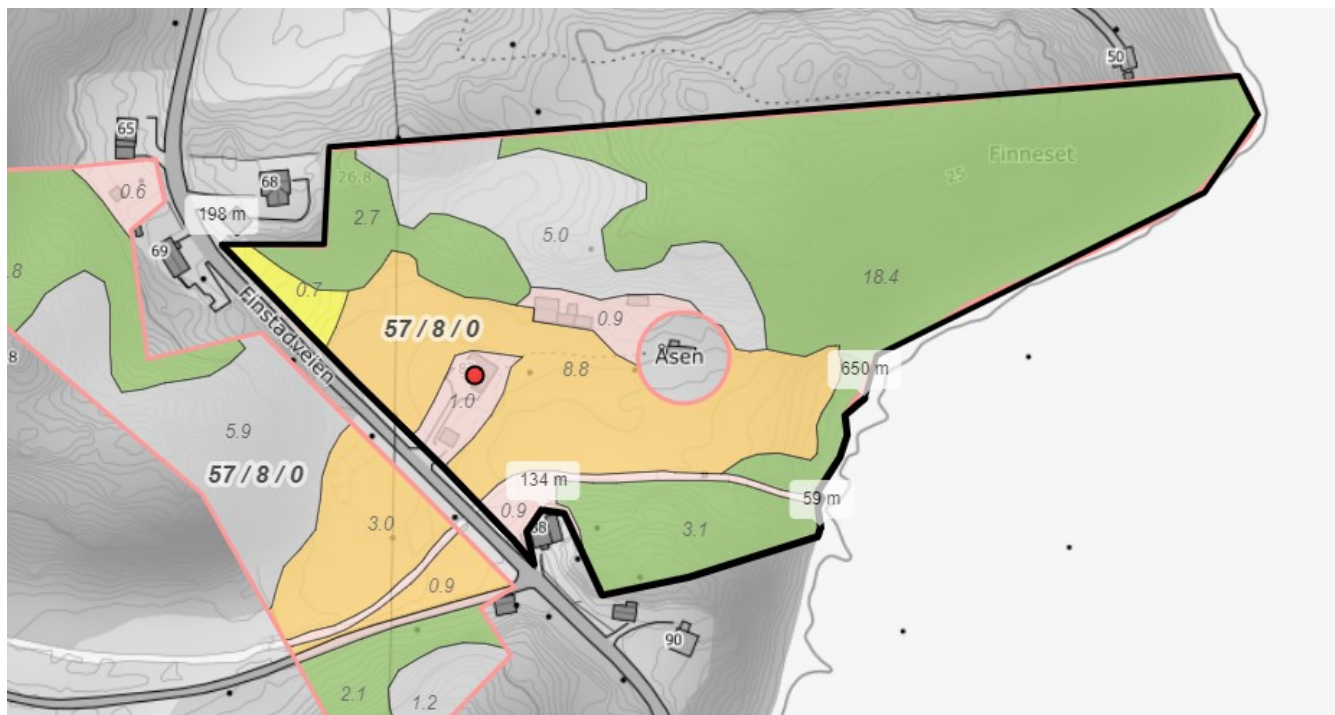
3.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Finnsneset, mellom Fv. 7730, og Storfjordvika, ca. 5 km øst for Leknes sentrum. Planområdet avgrenses i all hovedsak av eiendomsgrensa til 57/8 i nord, sør og øst, og Finstadvegen (Fylkesveg 7730) i vest. Eiendommene 57/27 og del av 206/1 (Fylkesvegen) inngår i planområdet.

Planområdet er på ca. 45 daa.



Figur 2. Oversiktskart som viser planområdets lokasjon, markert med rød sirkel. (kilde: norgeskart.no)



Figur 3. Planområde m/ arealbrukskart fra Nibio (svart strek markerer eiendomsgrense/omtrentlig plangrense)

Selve planområdet består for det meste i dag av landbruksarealer m/beitemark og skogbevokste arealer. Sentralt i området og lengst vest er det ca. 10 daa med overflatedyrka jord. Dette bærer preg av engmark og/eller beitemark med en del innslag av myr langs bekken sør i planområdet. Ellers er det for det meste området skogbevokst, fortrinnsvis med sitkagran på selve Finneset, og blandingsskog på kollene i de nordlige og sørlige deler av planområdet. Det finnes noe eldre gårdsbebyggelse ved dyrka marka i midtre deler av området, herunder et eldre våningshus med anneks fra siste halvdel av 1800 tallet og en eldre låvebygning fra tidlig 1900 tall. Bygningene er ikke i bruk, og står til forfalls i dag. Ellers finnes det en enebolig med garasjebygg av nyere dato lengst vest ved Finstadvegen.



Figur 4. Ortofoto Finneset m/planavgrensning

3.2 STEDETS KARAKTER

Omkringliggende område består av spredt bolig- og gårdsbebyggelse med tilhørende beitemark/engmark og omkringliggende skogkledde koller. Planområdet ligger ellers ganske åpent til i landlige omgivelser eksponert mot sjøen i vest og sør (Storfjorden) og med dominerende ås- og fjellandskap vest for området.



Figur 5. Finneset sett fra Fylkesvegen mot nordøst

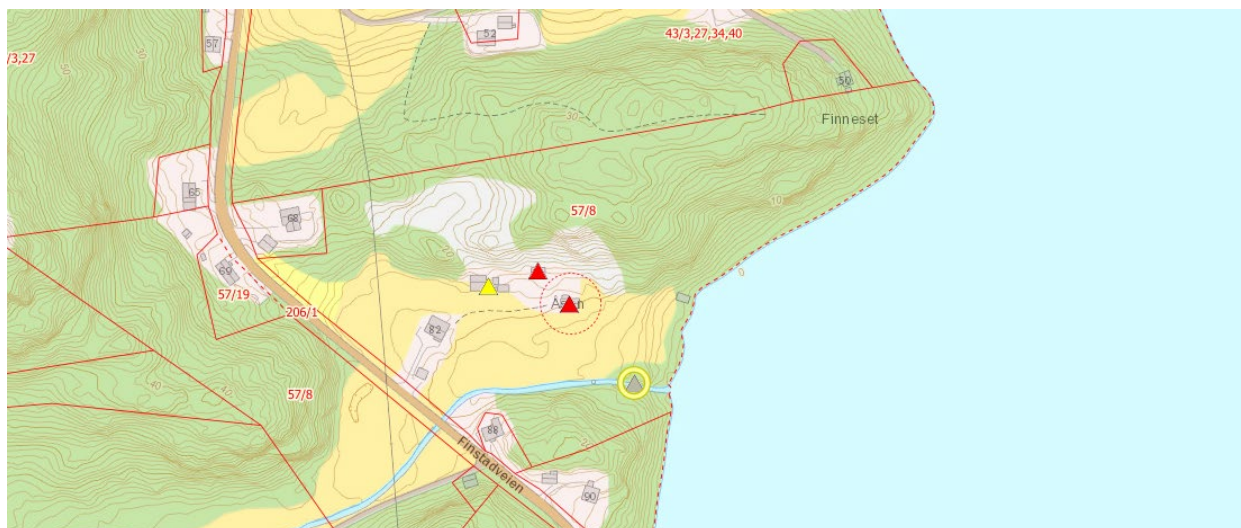
3.3 NATURGRUNNLAG OG LANDSKAP

Planområdet bærer preg av et kupert skogvokst landskap med flatere beite- og engmark beliggende sentralt området. Høydekotene spenner seg fra 0-34 m.o.h, og det høyeste punktet ligger ved eiendomsgrensa til 57/8 i nord. Det meste av det skogkledde landskapet i nord og øst består av barskog (utplantet siktagran), men på noen koller i nord og på kollen sør i planområdet er det blandingsskog med lav til middels bonitet. På selve Finneset og på kollene i nord, er det flere steder fjell i dagen. Ellers består løsmassene i området av forvittringsmateriale med liten mektighet (jmf. data NGU).

Den nordlige og midtre delen av planområdet hvor eksisterende bebyggelse ligger, har en sør- til sørøstlig eksponering. Solforholdene er derfor svært gode i området.

3.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området, men det er 3 SEFRAK-registrerte gårdsbygninger i midtre del av området, herunder et våningshus, en låve, og tufter etter et gammelt anneks. Det finnes også en gammel tuft av et kvernhus ved bekken i det sørøstre hjørnet av planområdet som ligger inne i SEFRAK registeret.



Figur 6. SEFRAK registrerte bygg i planområdet (markert med rød og gul trekanter)

Byggene står til forfalls og regnes ikke å ha noen reell bevaringsverdi i dag (jf. uttale fra Nordland Fylkeskommune 06.10.20).

Enebolig lengst vest på tomta (BH3 i planen) er av nyere dato og er i bruk i dag.



Figur 7. SEFRAK registrert låvebygg BH4 (markert med gul trekant i figur 6)



Figur 8: SEFRAK registrert våningshus i BH2 (låve i bakgrunn) .

3.5 NATURVERDIER

Det finnes ingen registrerte naturverdier av nasjonal eller regional interesse i området, jmf. data fra naturbase.no (Miljødirektoratet 2020).

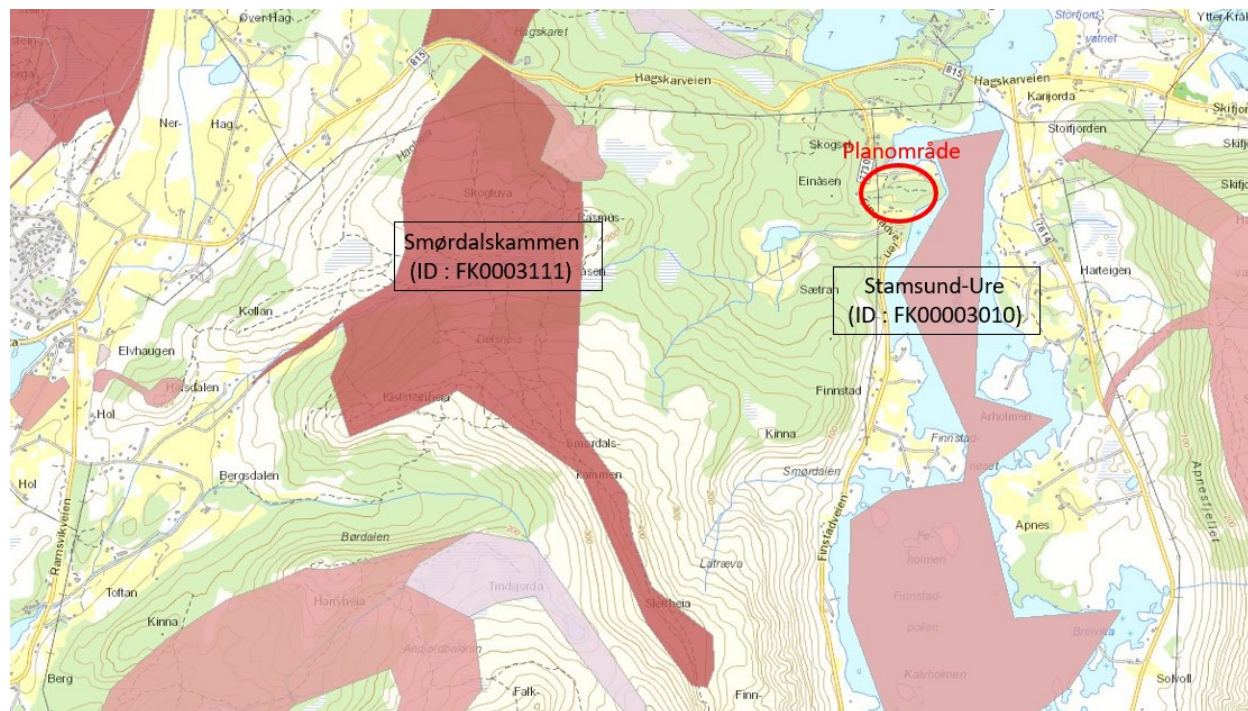
De mer kupertene partiene i nord og sør- delen av planområdet består av klynger med barskog og blandingskog med lav til middels bonitet. Barskogen består for det meste av storvokst siktagran som pr. i dag er en uønsket fremmedart i Norge. Den ble introdusert i Norge på slutten av 1800- tallet, og en mer storstilt utplantning av arten skjedde for 50-60 år siden langs kysten. I dag er de største forekomstene av siktagran i Nordland fylke, og den er i dag så utbredt at det ikke har

På de flate partiene sentralt i området er det for det meste engmark/beitemark, med innslag av myr i sør langs bekken. Boniteten er lav pga. berggrunnen og et skrint jordsmonn. Det er ikke kjente naturtyper/flora i området som krever spesielle hensyn eller vern.

3.6 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Storfjorden ligger inne som et område med stor rekreasjonsverdi, jmf. naturbase.no (Miljødirektoratet). Området er populært for kajakkpadlere og brukere av fritidsbåter med mange holmer i gå i land på lenger ute/sør i Storfjorden.

Det er ikke kjent eller registrert områder av stor rekreasjonsverdi i eller i nærheten av planområdet, men ca. 1,5 km lenger vest (mot Leknes) er det registrert et svært viktig friluftsområde, Smørdalskammen. Dette er et populært turområde både vinter og sommer, og brukes en del av stisyklere. Området er lettest tilgjengelig fra Fv. 815 (Hagskarvegen) og fra Ramsvikveien hhv. nord og vest for Smørdalskammen.



Figur 9. Friluftsområder (hentet fra Naturbase.no, Miljødirektoratet 2020)

3.7 LANDBRUK

Nibios gårdskart viser at i underkant av 10 daa har klassifisering som full- eller overflatedyrket jord. Dette arealet ligger i midtre /vestre del av planområdet på de flattere partiene. Øvrige arealer fordeler seg på skog av lav til middels bonitet (ca. 24 daa), annen jorddekt fastmark (ca. 4,5 daa) og bebygde arealer (ca. 3. daa). Se figur 3 for nærmere avgrensning av arealbrukskategoriene.

Det drives ikke jordbruk i området i dag. De sentrale, flattere delene av området benyttes heller ikke som beite, og fremstår i dag viltvoksende engmark med innslag av myr.

3.8 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet grenser til Finstadvegen i vest (Fv. 7730). ÅDT ligger på ca. 160 kjt/d, md tungtrafikk andel på 10%. Selv om det i sommersesongen kan påregnes en vesentlig større trafikkmengde, kan trafikkmengden karakteriseres som svært liten for fylkesveg å regne. Fartsgrensen langs Finstadveien er 60 km/t.

Det går jevnlig bussforbindelser langs Finstadveien (rute 767) som knytter sammen stedene Leknes, Stamsund og Sennesvik.

Finstadveien er anlagt uten fortau eller gangveg, dvs. at myke trafikanter ferdes langs vegen med vanlig asfaltert bredde 4,5 -5 m. Møteplasser finnes med jevnlig mellomrom langs vegen. Vegen kan derfor klassifiseres som en L2 veg (øvrige lokalveg) iht. vegnormalen (Håndbok N100). Det er sporadisk gårds- og eneboligbebyggelse langs denne delen av Finstadveien både på øst og vestsiden av vegen.

Det er ikke kjent at det har vært trafikkulykker langs denne delen av Finstadveien, og siktforholdene ved eksisterende utkjøring fra planområdet kan regnes som gode.



Figur 10. Representativt bilde av Finstadveien med utkjøring fra planområdet (sett mot sørøst, planområde til venstre i bildet).

3.9 BARNES INTERESSER/SKOLEVEG

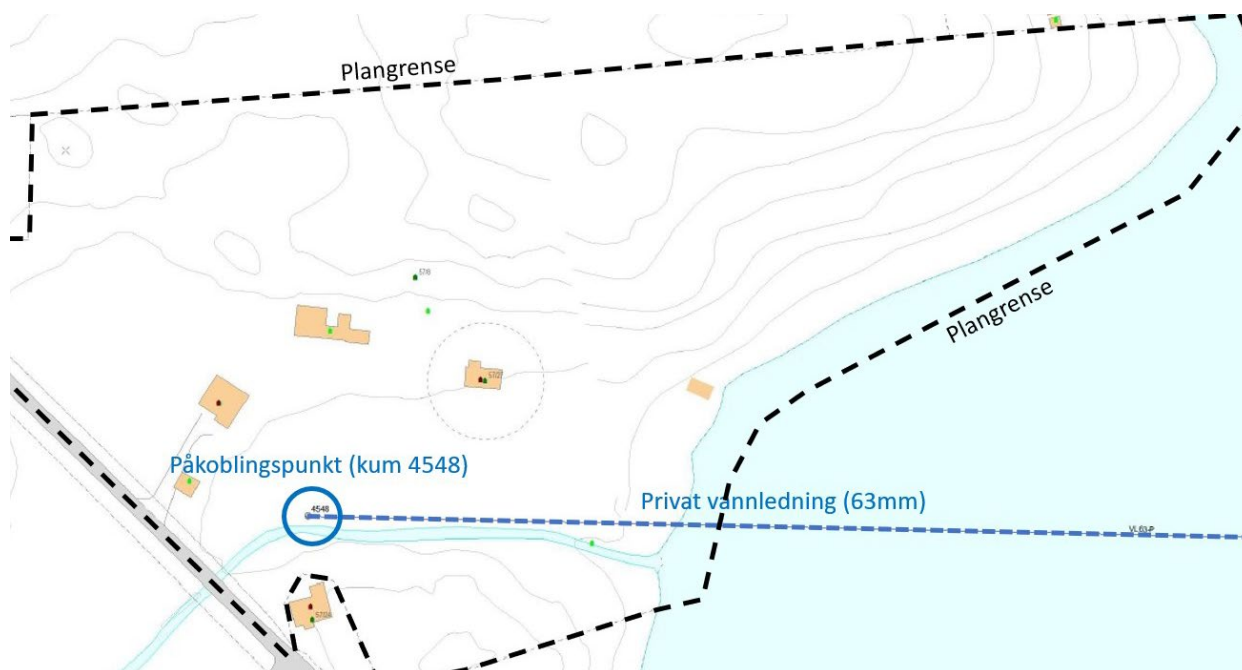
Det er ikke kjent spesielle interesser knyttet til barn- og unge i området, herunder arealer til lek/opphold, ferdselskorridorer, m.m. Det kan for øvrig ikke utelukkes at beboere og barn i området sporadisk ferdes eller oppholder seg i strandsonen. Nærmeste skoler og barnehager ligger i Leknes og Stamsund, ca. 6-7 km unna. Barn ferdes derfor ikke til fots til og fra skoler/barnehager langs Finstadveien, men benytter bil- og buss.

3.10 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet består for det meste av kupert, skogvokst innmark og flatere engmark og har ingen universell tilgjengelighet pr. i dag. Ferdsel i området foregår langs vanlige stier som ikke er nevneverdighet tilrettelagt for myk ferdsel.

3.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR/EL ANLEGG

Det finnes ingen eksisterende offentlig VA ledninger eller anlegg i området i dag. Eksisterende enebolig på omsøkt eiendom (det hvite huset avbildet i figur 10) er tilkoblet en privat/felles 63mm vannledning som går rett nord for bekken (påkoblingspunkt i kum 4548). Ledningen går østover over Storfjordvika og er koblet til offentlig ledning langs Steineveien. Det er rimelig å anta at nabogårdene og øvrige eneboligbebyggelse i nærheten av planområdet også får sin vannforsyning fra denne private ledningen.



Figur 11. Eksisterende privat vannledning (63mm) ved bekken sør i planområdet.

For spillvann har eksisterende gårds- og eneboligbebyggelse i all vesentlighet septiktankløsninger av varierende alder og kvalitet.

Løsmassene sentralt i området har god permeabilitet, og det finnes ellers andre naturlige resipienter som bekk og sjø i planområdet. Håndtering av overvann anses derfor for å være uproblematisk.

Det går traseer for både lavspent og høyspent linjenett igjennom planområdet som eies av Lofotkraft. Nye ledninger for fremføring av strøm skal legges i bakken, og det må etableres ny trafostasjoner(er) i området for planlagte tiltak.

3.12 GRUNNFORHOLD

Kart fra Norges geologiske undersøkelse viser at løsmassene i området består av forvittringsmateriale av liten til middels mektighet. Det som finnes av løsmasser er for det meste tynt torv- og humus dekke, med unntak av myr og dyrka mark i de flatere partiene sentralt i området. Det er også mye bart fjell i dagen, spesielt i nordøstre del på selve Finneset. Det er ikke registrert kjente forekomster av forurenset grunn innenfor planområdet, jf. Miljøstatus. Aktsomhetsgrad for radon i området er 1 (liten til moderat).

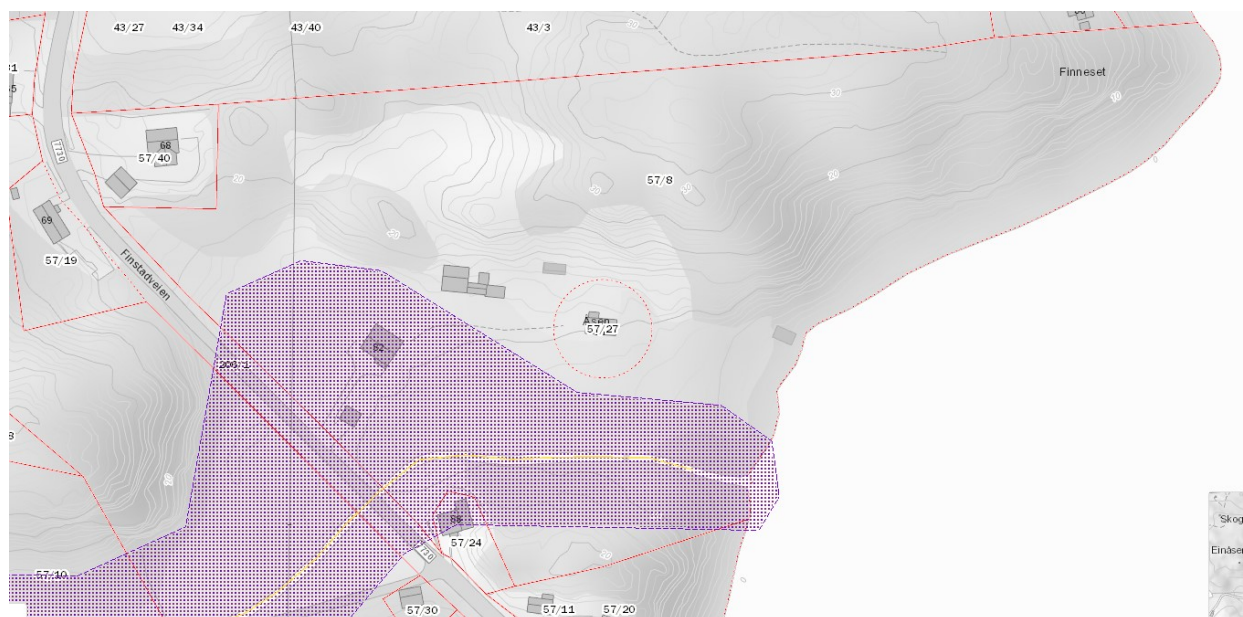
Byggegrunn innenfor regulerte byggeområder i planen anses ellers å være svært god.

3.13 STØYFORHOLD

Det foreligger ikke gjort støyvurderinger for området, men det er heller ikke nødvendig på grunn av liten trafikkmengde på Finstadveien (ÅDT ca. 160 kjt/d). Det finnes heller ikke andre spesielle støykilder i området (skytebaner, industri, m.m.) annet enn småskala landbruk. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, og støy i vanlig bruksfase skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

3.14 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Det ligger inne et aktsomhetsområde for flom i planområdet som følge av bekken sør som vist i figuren under (jmf. data NVE). Nye omsøkte tiltak i forbindelse med omsøkt regulering vil ligge utenfor dette aktsomhetsområdet.



Figur 12. Aktsomhetsområde for flom (jf. data NVE, vassdragsområde 180)

Planområdet berøres ikke av aktsomhetsområder for potensiell jord- og flomskredfare (NGU). Det er heller ikke registrert kvikkleiresoner i området. Planområdet ligger ikke i nærheten av aktsomhetsområder for snøskred eller steinsprang (NVE).

Aktsomhetsgraden for radon i området er liten til moderat.

Det finnes gode rømningsveier (ved f.eks. brann) til fots, og det er i dag 2 bilveger som går inn i eller grenser til planområdet (adkomst fra Fylkesveg og privat veg inn mot nordøstre hjørnet av planområdet).

Som en del av plandokumentene inngår det en egen ROS-analyse som tematisk tar for seg risiko og sannsynlighet for konsekvenser av omsøkt regulering.

3.15 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Utover de registreringer som allerede finnes i ulike kartdatabaser fra Miljødirektoratet, NGU, NVE, Riksantikvaren/Nordland Fylkeskommune, m.fl., er det så langt plankonsulent kjenner til ikke tidligere utført andre spesielle utredninger for området.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 13. Plankart Finneset Landskapshotell

Reguleringsplanen for Finneset er en detaljreguleringsplan som skal legge til rette for småskala hoteldrift med grønn profil, derav navnet «Landskapshotell». Planen er tenkt å åpne for bygging av inntil 10 små overnattingsenheter for gjester med tilhørende fasiliteter som administrasjonsbygg/resepsjon, cafe, leke- og parkeringsplasser, m.m. Boenhetene skal være i form av frittliggende enheter som enkelt kan plasseres på egnede lokaliteter inne i den høye granskogen på selve Finneset nordvest i planområdet (BH1). Adkomst til hver enkelt enhet skal skje via tilrettelagte stier. Tanken er at alle enhetene skal ligge godt skjermet fra hverandre og ha minimal fjernvirkning.

Planens dokumenter

Planmateriale består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

I tillegg er det lagt ved følgende dokumentasjon:

- Referat fra oppstartsmøte
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering
- Kunngjøringsbrev/kunngjøringsannonse

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er satt av til de ulike formålene.

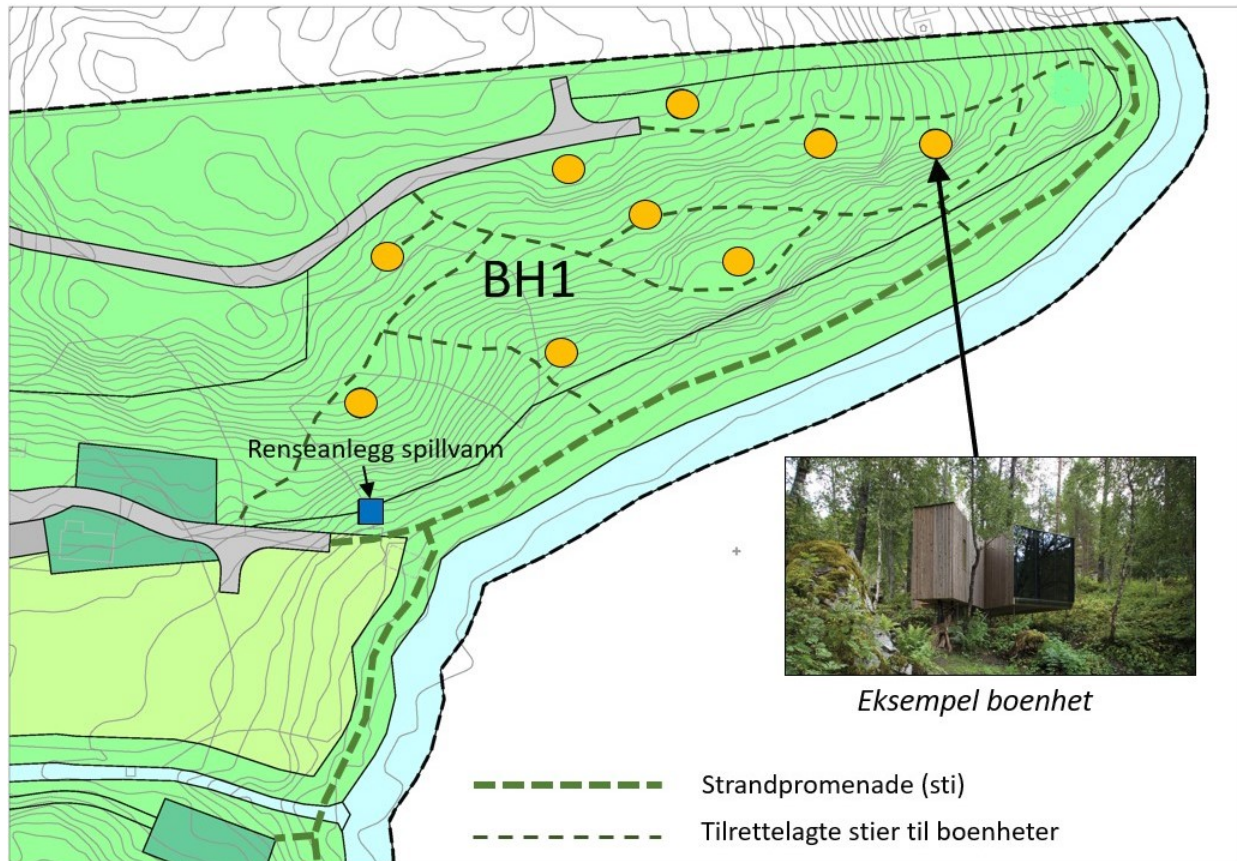
AREALTABELL	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1320 - Hotell/overnatting (4)	10846,4
1510 - Energianlegg	21,6
1540 - Vann- og avløpsanlegg	25
1550 - Renovasjonsanlegg	63,9
1600 - Uteoppholdsareal (2)	620,4
Sum areal denne kategori:	11577,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Kjøreveg (3)	2395,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	531,9
2080 - Parkering (2)	919
Sum areal denne kategori:	3846,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3031 - Turveg	399,1
3040 - Friområde (4)	18453
Sum areal denne kategori:	18852,1
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m ²)
5110 - Landbruksformål (2)	8713,4
Sum areal denne kategori:	8713,4
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m ²)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (3)	3117,4
Sum areal denne kategori:	3117,4
Totalt alle kategorier:	46106,4

Tabell 1. Areal ulike reguleringsformål

4.2 BYGGEOMRÅDE- OMRÅDE FOR HOTELL/OVERNATTING (BH1-BH4)

Innenfor planområdet er det satt av 4 områder for eksisterende og ny bygningsmasse tilknyttet hotelldriften. I BH1 som i reguleringsplanen er det største (og ubebygde) av byggeområdene er intensjonen å etablere inntil 10 nye frittliggende boenheter for hotellets gjester i nordvestre del av planområdet. Enhetene skal være små, inntil 30m² for 2-4 personer, og stå på peler slik at de lett kan tilpasses topografien uten vesentlige terrenginngrep.

Det er ikke tatt konkret stilling til plassering av enhetene i detaljreguleringsplanen, men det er stilt krav om en detaljert situasjonsplan for BH1 ved søknad om tillatelse til tiltak. Figur 13 under viser en grov illustrasjonsplan av tenkt utnytting av BH1.



Figur 14. Forenklet illustrasjonsplan for BH1

De øvrige områdene BH2-BH4 er regulert rundt eksisterende bygningsmasse, og er tenkt benyttet til ulike typer servicebygg tilknyttet hotellvirksomheten, herunder resepsjon, cafe, redskapsbod, kontor, m.m. Eksisterende bygningsmasse innenfor BH2 og BH4 (se figur 7 og 8) må totalrenoveres, evt. rives og oppføres på nytt. Det er uansett intensjonen at ny bygningsmasse innenfor disse områdene skal ha tilsvarende skala og karakter som eksisterende bygningsmasse.

Utnytting, byggehøyder

Det er lagt inn en maks begrensning på 10 antall overnattingsenheter i BH1 som kan oppføres i inntil 2 etg. Dette tilsvarer en %-BYA på ca. 2,5% for BH1.

Maks tillatt bruksareal for hele BH1 samlet er T-BRA= 300m² (maks BRA 30m²/enhet).

I øvrige områder BH2-BH4 er %-BYA= 35% som mer eller mindre tilsvarer fotavtrykket av eksisterende bygningsmasse innenfor disse delområdene. Samlet BRA ved full utbygging av området vil tilsvare ca. 1000 m² (inkludert eksisterende bygningsmasse som utgjør rundt 700 m² BRA).

Maks mønehøyder/gesimshøyder er satt til hhv. 7,5/6,5 m og 8,5/6,5m i byggeområdene BH1 og BH2-BH4.

Bestemmelser for takform, takhøyder, farger og materialbruk er satt for å sikre tilpasning til områdets karakter og topografi. Nye enheter i BH1 vil bli liggende inne i den tett- og høyvokste siktagranskogen på Finneset, og enhetene vil derfor være godt skjermet for innsyn i tillegg til at fjernvirkningen blir minimal. Gjesteenheter skal stå på peler for å holde terrenginngrep på et minimum. Det samme gjelder adkomst til gjesteenheterne som vil være i form av gangstier. Dette er en viktig del av filosofien bak

landskapshotellet. Stiene må forøvrig tilrettelegges for bruk ATV' av hensyn til nødvendig drift- og vedlikehold av gjesteenhetene.

Parkering for gjester og ansatte skal foregå på felles parkeringsplasser SPA1 og SPA2. SPA1 er tiltenkt overnattingsgjester i BH1, mens SPA2 er tiltenkt ansatte og øvrige gjester/besøkende. Det skal opparbeides 1 p-plass pr. gjestenhets og 1,5 p-plass pr. 100m² servicebygg.

4.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det finnes ikke eksisterende offentlige vann og avløpsledninger i området i dag, men det finnes en 63 mm privat vannledning med endekum sør i planområdet som er påkoblet offentlig ledning langs Steineveien på østsiden av Storfjordvika (se figur 11). Det antas at trykk/kapasitet på denne ledningen er tilstrekkelig til å kunne forsyne planlagt bygningsmasse tilknyttet landskapshotellet.

Boliger/gårder langs denne delen av Finstadveien får sin vannforsyning fra private anlegg/brønner, og bruk av lukkede septiktanker er vanlig for håndtering av spillvann.

Felles minirensanlegg av type Biovac, August Norge, e.l. etableres i enden av internveg SKV2 (område benevnt f_BVA på plankartet). Anlegget vil da være lett tilgjengelig for drift og vedlikehold, i tillegg til at det skal være tilstrekkelig fall for spillvann fra overnattingsenheter i BH1 og øvrige servicebygg i BH2-BH4. For øvrig kan det være nødvendig å etableres mindre pumpestasjoner for enkelte av enhetene i BH1. Dette beror på endelig plassering av byggene, og vil bestemmes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Håndtering av overvann kan enkelt ledes ut i naturlige resipienter som bekk og sjø, og overflateavrenning i området vil være beskjedent. Det er også egnede masser for naturlig infiltrasjon og fordrøyning i det lavere partiene av området.

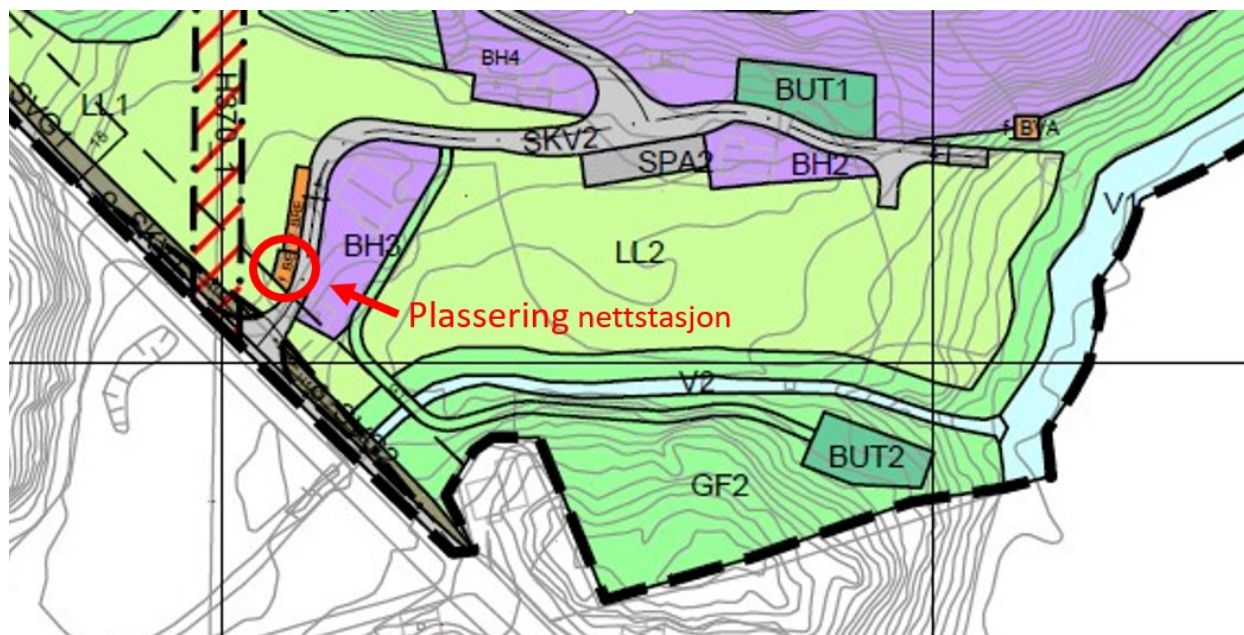
Det er i planens rekkefølgebestemmelse stilt krav om at det skal foreligge godkjente planer for all teknisk infrastruktur (VA, veg, El, m.m.) før det blir gitt byggetillatelse til nye gjesteenheter og servicebygg i planområdet.

4.4 RENOVASJON

Det er avsatt areal til felles renovasjon ved utkjøringen mot Finstadvegen. Avfallsløsninger skal innrette seg etter renovasjonsnormen til Lofoten Avfallselskap (LAS), men det er både hensiktsmessig og ønskelig med nedgravde containere. Dette vil også være i tråd med filosofien bak prosjektet.

4.5 EL-FORSYNING

Det er behov for etablering av nettstasjon innenfor planområdet. Plasseringen av denne er tenkt ved utkjøringen fra planområdet mot Finstadvegen (f_BE), både av hensyn til eksisterende høyspentlinje og lett tilgjengelighet for drift og vedlikehold. Selve nettstasjonen skal utformes med størrelse på ca. 3x2 meter. I tilknytning til nettstasjonen må det avsettes biloppstillingsplass for 1 bil for drift og vedlikehold av el-anlegget. Endelig plan med detaljert plassering av kabler og trafoer skal godkjennes av netteier Lofotkraft før utbygging av området startes.



Figur 15. Plassering av nettstasjon (område f_BE markert med rød sirkel)

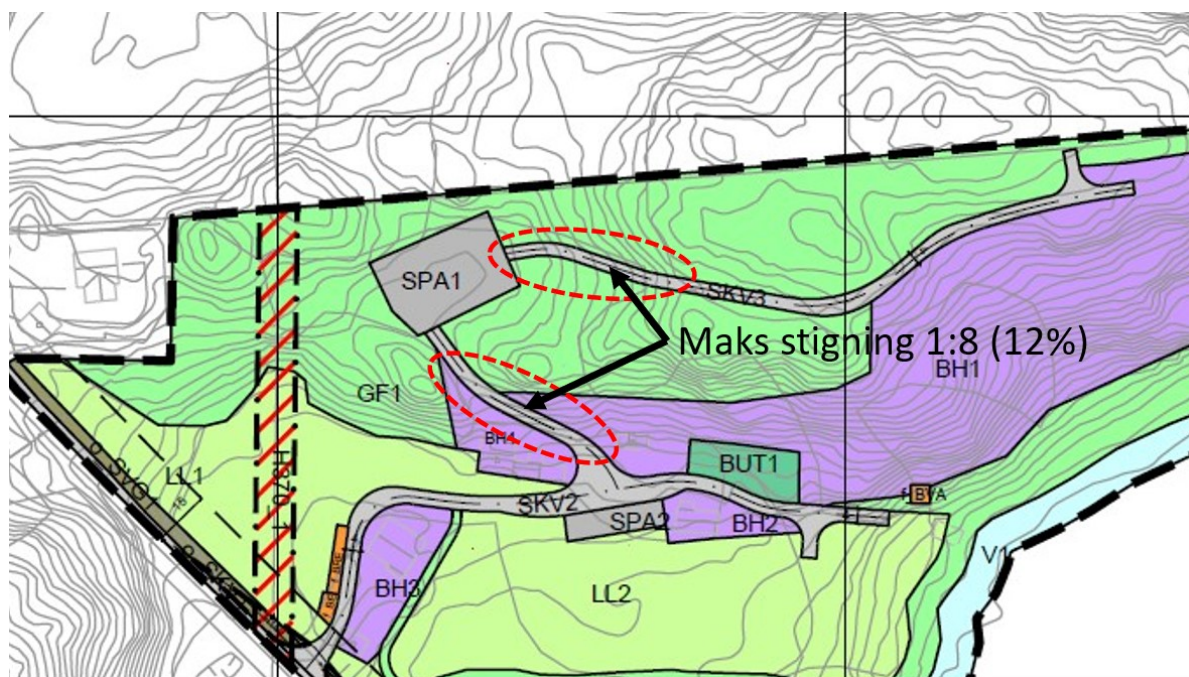
4.6 ADKOMSTVEGER/PARKERING

Adkomst til området skjer fra Fv. 7730 (Finstadveien) i vest. Eksisterende avkjøring fra Fylkesvegen skal benyttes, men denne skal utbedres for å ivareta dagens krav til kryssutforming (dimensjonerende kjøretøy L). Finstadvegen er regulert til senterlinje med vegbredde 5m.

SKV2 og SKV3 er private adkomstveger til hotellets servicebygg og overnattingsenheter. Standardbredde på vegene er 4m, men noen steder langs traseene er det lagt inn breddeutvidelser for å ivareta krav til rundingsradiuser for uttrykingskjøretøy (L). Det samme gjelder snuhammere.

Trasevalg av adkomstvegene er så langt som mulig tilpasset topografien i området for å minimere terrengmessige inngrep (skjæringer/fyllinger), i tillegg til å minimere omdisponering av dyrket mark.

Maks stigning på adkomstvegene vil være rundt 1: 8. Figuren under viser hvilke deler av vegtraseene dette gjelder.



Figur 16. Maks stigning på adkomstveger

4.7 UNIVERSELL UTFORMING

Bygg tilknyttet hotelldriften som er åpen for allmennheten (f.eks. resepsjon, cafe, evt. andre fasilitetsbygg) skal ivareta prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming (UU). Dette gjelder fortrinnsvis fremtidige bygg i BH2 og BH3. Det er også stilt krav i bestemmelsene om at utforming av uteoppholdsareal/lekeareal BUT1 skal ivareta prinsipper om UU.

Når det gjelder gjestenheter i BH1 gjør topografien i området det vanskelig å ivareta krav til tilgjengelighet for enhetene. Dette er også en indirekte konsekvens av selve filosofien bak prosjektet om å innordne seg naturlige premisser både hva gjelder overnattingsenheter og adkomst til den enkelte enhet. Derfor er det heller ikke stilt krav om UU i bestemmelsene for gjestenheter i BH1. For øvrig er det intensjonen at noen av enhetene, og da fortrinnsvis enhetene lengst nord nærmest adkomstvegen SKV3 kan ivareta krav tilgjengelighet/UU.

4.8 UTEOPPHOLDSAREALER/LEK

Det er i planforslaget avsatt 2 felles uteoppholdsareal BUT1 og BUT2 tiltenkt felles sosiale aktiviteter for overnattingsgjester og andre besøkende. BUT1 er sentralt plassert i området i nær tilknytning til servicebygg i i BH2. Område BUT2 er plassert ved utløpet av bekken helt sør i planområdet. Områdene kan tilrettelegges med diverse lekeapparat, benker, grillfasiliteter, lavvo, m.m.

BUT1 skal tilrettelegges terrengmessig og gis en universell utforming, mens BUT2 kan innordne seg det naturlige terrenget i større grad.

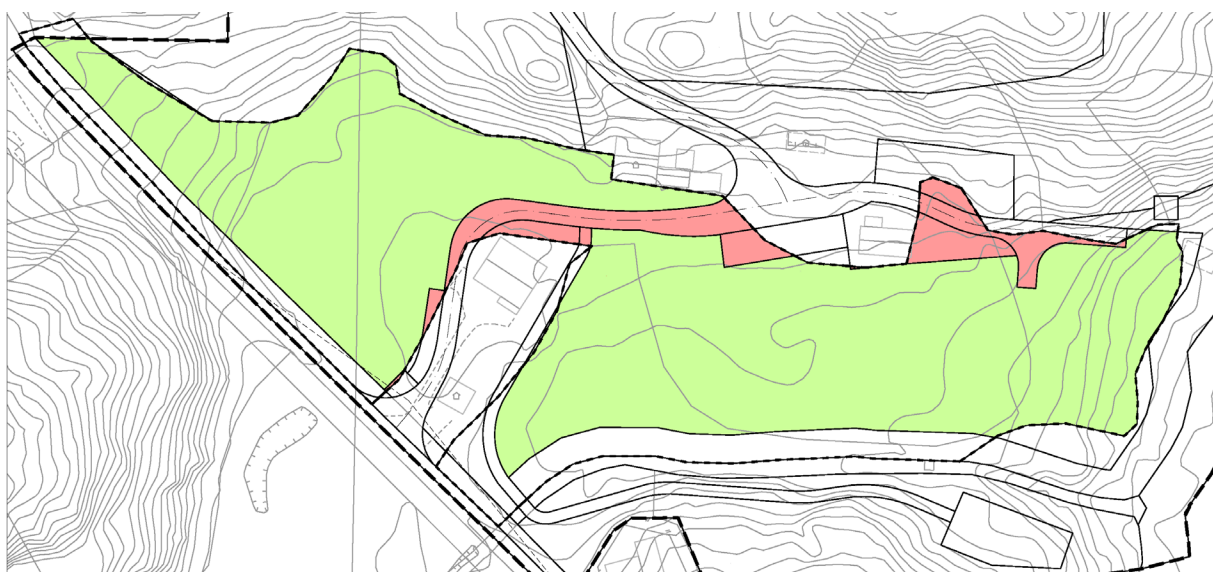
Det er stilt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at uteoppholdsarealet BUT1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye overnattingsenheter i BH1.

4.9 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Som arealbrukskartet fra Nibio i figur 3 viser består området av ca. 10 daa av full- eller overflatedyrket mark. Faktisk situasjon i dag er at disse områdene benyttes verken til dyrking eller beitemark, men fremstår som viltvoksende engmark med større innslag av myr i de sørlige delene langs bekken.

Gjennom planen søkes ca. 850m² av dagens jordbruksareal til veg- og parkeringsformål. Dette som følge av nødvendig fremføring av internveger til landskapshotellets servicebygg og overnattingsenheter, samt etablering av mindre parkeringsplasser for gjester og ansatte.

Eksisterende avkjøring fra Fylkesvegen skal benyttes og ellers er internvegene i planen (SKV1, SKV2) så langt som praktisk mulig lagt langs eksisterende veifar og i kantsonen av dyrkamarka. Figur 17 under viser hvilke arealer som gjennom planen som søkes omdisponert fra landbruk til veg- og parkeringsformål.



Figur 17. Omdisponering av dyrket mark til veg- og parkeringsformål (markert med røde arealer, ca. 850m²)

4.10 KULTURMINNER

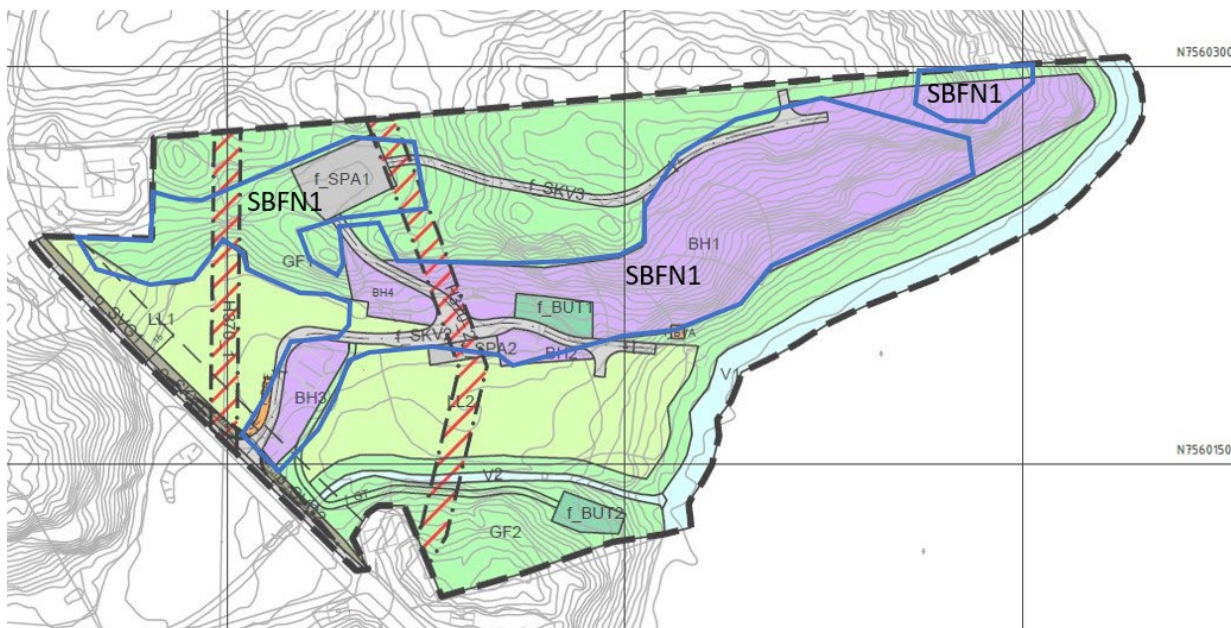
Som tidligere nevnt i avsnitt 3.4 finnes det 3 SEFRAK registrerte bygninger på de flatere partiene sentralt i området, herunder et våningshus, låve og tufter av et gammelt anneks. Både våningshuset i område BH2 og låven i BH4 står til forfalls i dag og ingen av disse byggene anses lenger å ha noen form for bevaringsverdi.

Områdene BH2 og BH4 på plankartet tiltenkt servicebygg for landskapshotellet, og eksisterende våningshus og låve er derfor tenkt totalrenovert eller revet. Intensjonen er uansett at nye bygg skal innrette seg etter opprinnelig bygningsmasse i skala og karakter, og dette underbygges også av planens bestemmelser (jmf. §2.4 og §3.1)

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

I gjeldende kommuneplan for Vestvågøy kommune er området er avsatt til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (benevnt SBFN1). Planforslaget kan derfor sies å avvike arealformålmessig fra kommuneplanen da omsøkt regulering kun gjelder næringsvirksomhet. Forøvrig sammenfaller formålsgrensene for byggeområdene BH1- BH4 i planforslaget i hovedtrekk med formålsgrensene for område SBFN1 i kommuneplanen. Det med unntak av et mindre areal lengst øst på Finneset hvor formålsgrensen for BH1 søkes trukket lenger øst ned mot strandsonen, i tillegg til deler av vegarealet for SKV2 og SVK3 (se figur 18 under).



Figur 18. Avvik formålsgrenser kommuneplan (tykk blå linje) v detaljreguleringsplan

Kommuneplanen åpner ellers for at det kan bygges 2 nye enheter til bolig- eller fritidsformål (utleiehytter) og 1 enhet til næringsformål (turistrelatert servicefunksjonsbygg) innen SBFN1, hver med inntil 250 m² BRA. Totalt tilsvarer dette 750m² BRA ny bygningsmasse innen SBFN1.

Omsøkt detaljregulering åpner for at det kan bygges inntil totalt 300m² BRA ny bebyggelse i form av 10 nye overnattingsenheter i BH1. Den enkelte enhet kan ikke overstige 30m² BRA. For øvrig vil størrelsene på enhetene variere, men vil ligge i intervallet 20m² -30m² BRA og kunne huse 2-4 personer.

Ved fullt belegg på alle 10 overnattingsenheter vil det, hvis vi regner en snittkapasitet på 3 pers./enhet, være ca. 30 overnattingsgjester på landskapshotellet. Dette berettiger begrepet småskala hotell drift.

Noen av enhetene vil være i 2 etg. så det samlede fottavtrykket av 10 nye enheter vil være mindre, trolig en plass rundt 200m² BYA (bebygd areal). Altså vel innenfor rammen for utnyttning fastsatt i gjeldende kommuneplan.

Omregnet i %-BYA tilsvarer dette ca. 2,5% for BH1 (8,5 daa).

Eksisterende bygningsmasse i områdene BH2 og BH4 vil måtte totalrenoveres (evt. rives og føres opp på nytt) og inngår ikke her i den nye «byggeknoten» som kommuneplanen åpner for.

Det er vurdert av kommunen i oppstartsmøte for planarbeidene at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

5.2 STEDETS KARAKTER/LANDSKAP

Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eneboliger og gårdsbygg mellom 1-2 etasjer med saltak. Ny omsøkt utbygging vil være beskjedent både i volum og omfang og vil i høyeste grad innordne seg naturgitte forutsetninger og ikke gå på akkord med lokal byggeskikk. Områdets strøkskarakter blir tatt hensyn til ved at gitte rammer for planlagt bebyggelse, i tillegg til bevaring av grønnsstruktur i hele planområdet vil være med på å dempe bebyggelsens fjernvirkning. Noe rydding og tynning av skog må påberegnes for etablering av turveg og oppføring av overnattingsenheter i BH1. Totalrenovering, evt. nyoppføring av eksisterende bebyggelse i områdene BH2 og BH4 vil ha tilsvarende bygningsvolum som i dag, og jordbruksarealer i planområdet vil i liten grad berøres.

5.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er så langt ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet. SEFRAK registrerte bygg i planområdet (se avsnitt 3.4 og 4.10 over) er også av en slik stand at de ikke lenger anses å ha noen bevaringsverdi. Dette bekreftes også av av kulturminnemyndigheten i Nordland Fylkeskommune. Derfor kan heller ikke omsøkt regulering sies å ha noen betydning eller konsekvens for kulturmiljøet. Det er likevel forslagsstillers intensjon å bevare identiteten til området, både hva gjelder naturgrunnet og det bygde miljø. Dette gjenspeiles også i planbestemmelsene, hvor også kulturminneinteressene er ivarettatt (jmf. § 2.6).

5.4 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDLOVEN (KAP. II)

Det vises her spesielt til §8 (Kunnskapsgrunnlaget), §9 (Føre-var-prinsippet) i Naturmangfoldloven.

Offentlig beslutning som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Naturbase er benyttet for å undersøke om det finnes bestemte naturtyper og arter det må tas hensyn til i planområdet. Av uønskede fremmedarter kan nevnes siktagran som er ganske dominerende på Finneset. Utbredelsen av siktagran er vanlig i regionen og det finnes også store forekomster av denne lenger sør langs Norskekysten.

Artskart viser at det ikke er registrert truede eller fremmede arter i eller i nærheten av planområdet, annet enn noen sporadiske registreringer av hettemåke i Storfjordvika som er registrert på rødlista som «nær truet».

Med bakgrunn i ovennevnte vurderes kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig. Det skal derfor ikke være spesielle forhold som skulle tilsi at omsøkt regulering har noen nevneverdig konsekvens for spesielle naturtyper eller arter.

5.5 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planområdet ligger i landlige omgivelser hvor østre deler av planområdet grenser til sjø. Det er lite som tyder på at det i dag er utbredt ferdsel langs strandsonen, men planen åpner for at det kan etableres

tilrettelagte stier som vil gjøre strandsonen mer tilgjengelig for alle. Dette vil være et positivt element for gjester av landskapshotellet og evt. andre som ferdes og bor i området.

Storfjorden er ellers et populært område for padlere, noe som hotellets gjester, evt. andre brukere av området kan ha glede av og lett tilkomst til.

Det finnes også større populære friluftsområder i regionen (Smørdalskammen, Guratind, m.fl.), men disse ligger et stykke unna. Det er derfor sannsynlig at hotellets gjester vil benytte bil for komme til disse kjente tuområdene. Dette gjelder for så vidt også andre mer kjente steder og severdigheter i Lofoten som gjester av landskapshotellet vil ønske å få oppleve i løpet av sitt opphold. Det forventes at landskapshotellet gjester vil bruke tiden på stedet til å avslapning og ren overnatting fremfor å bruke stedet som utg. punkt for lengre utflukter til fots.

Det er tenkt etablert arealer til felles lek- og uteopphold som en del av landskapshotellets tilbud til overnattingsgjester. Det er gjennom bestemmelsene sikret at uteoppholdsområde BUT1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første ferdigstilte gjesteenhet. Det er også satt krav til prinsippene om universell utforming (UU) skal følges ved planlegging/etablering av BUT1.

5.6 TRAFIKKFORHOLD/KJØREVEGER

Det er i dag svært begrenset trafikk langs Finstadvegen (ÅDT ca. 160 kjt/d) med en liten andel tungtrafikk.

Hvis vi regner at hver gjesteenhet under bruk generer en ÅDT= 3 kjt/d, vil full utnyttning av landskapshotellets kapasitet genere en samlet ÅDT= 30 kjt/d. Plusser vi på trafikk generert av andre besøkende/ansatte kan vi som et enkelt, men realistisk estimat legge på 2 kjt/d/enhet, noe som tilsvarer en total ÅDT= 50 kjt/d. Dette innebærer en gjennomsnittlig trafikkøkning langs Finstadvegen på ca. 20-30%. Dette avhenger lav trafikkfordelingen nordover og sørover fra utkjøringen mot Fylkesvegen. Uansett er eksisterende og ny generert trafikk av såpass beskjedent omfang at omsøkt regulering ikke vil utløse behov for overordnede tiltak langs Finstadveien. Det vises til Statens Vegvesens håndbok N100 hvor vegen er klassifisert som lokalveg L1/L2, hvor dimensjoneringskriteriet for L1 er ÅDT<1500 kjt.

Utkjøring fra området mot Finstadvegen må utbedres for å ivareta utformingskrav i håndbok N100. Private adkomstveger i planområdet er dimensjonert for utrykningskjøretøy (L).

Det er heller ikke registrert trafikkulykker langs Finstadvegen (jmf. data statens vegvesen), og det er gode siktforhold ved utkjøring/kryss fra planområdet mot Fylkesvegen.

5.7 UNIVERSELL UTFORMING

Det er i bestemmelsene satt krav om at servicebygg tilknyttet hotellets virksomhet, i tillegg til areal for felles uteopphold BUT1, skal ivareta krav til universell utforming (UU) og tilgjengelighet.

5.8 MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/201) legges til grunn. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Det er presisert at særlig støyende arbeid skal unngås før kl. 07.00 og etter kl. 19.00.

5.9 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Det finnes pr. idag ingen muligheter for tilknytning til fjernvarme for området, og området er heller ikke egnet som ny grunnvannsressurs. Ny byggeteknisk forskrift krever i tillegg svært energigjerrige hus. Det vil derfor ikke legges opp til energiforsyning ut over krav i teknisk forskrift, og evt. forutsetninger i kommunale bestemmelser skal følges.

Det må etableres trafostasjon i området for å sikre strømforsyning til hotellets overnattingsenheter og øvrige fasiliteter. Konkret plassering av nettstasjon og fremføring av strømforsyningsnett skal gjøres i samråd med netteier (Lofotkraft).

5.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det finnes ikke offentlig VA nett i området, og omsøkt regulering vil derfor ikke ha noen innvirkning på overordnet offentlig infrastruktur i området.

Ved utbygging av området planlegges det tilkobling til privat VA-anlegg i området med etablering av egnet privat minirensesanlegg. Anleggene skal utformes og driftes forskriftsmessig, og detaljert planer for anleggene skal være godkjent av ansvarlig myndighet i kommunen før utbygging tar til.

5.11 ROS

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) der mulige uønskede hendelser både for og av planforslaget er vurdert. Denne er vedlagt plandokumentene.

Analysen viser at området ikke er spesielt risikoutsatt verken når det gjelder trafikk, ras- og flomfare, radon, støy eller forurensning annet enn støy knyttet til bygge- og anleggsfasen. Aktsomhetskart fra NVE viser at sentrale deler av planområdet langs bekken i sør kan være flomutsatt. Dette vil uansett ikke utgjøre nevneverdig risiko for ny planlagt bebyggelse da dette ligger utenfor aktsomhetsområde. Det er i planen tatt inn bestemmelse som sikrer forsvarlig håndtering av støy i bygge- og anleggsfase.

5.12 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Tiltaket vil ikke medføre økonomisk konsekvenser for kommunen da alle nye anlegg er av privat (felles) karakter som skal bekostes av utbygger av området.

Omsøkt regulering vil om noe ha en indirekte positiv betydning for kommunen ved at skatteinntekt generes gjennom nye arbeidsplasser. Landskapshotellet vil også kunne bidra med synergieffekter for andre næringer i regionen.

5.13 FREMDRIFT

Forslagstiller planlegger oppstarts av byggearbeider så snart som reguleringsplanen er godkjent. Forutsatt en smidig planprosess er håpet at byggearbeidene kan påstartes sommeren 2021. For å fremskynde oppstart av byggearbeidene kan søknad om tillatelse til tiltak fremmes parallelt med sluttbehandling av planen.

5.14 AVVEIING AV VIRKNINGER

For eksisterende beboere i nærområdet vil nye byggeprosjekter som regel oppfattes negativt, da nye byggetiltak ofte oppfattes som en ekstern «trussel» mot en vel etablert stedsstruktur både fysisk og sosialt.

Planen for landskapshotellet på Finneset legger opp til at ny fremtidig bebyggelse skal tilpasses eksisterende strøksbebyggelse i volum og tetthet. Nye gjesteenheter i BH1 vil trolig ikke være synlig fra naboeiendommene ettersom disse vil «gjemmes» i granskogen på Finneset. Eksisterende gårdsbebyggelse på eiendommen er tenkt gjenoppført i samme stil og skala, så det totale landskapsbilde vil i liten grad endre seg. Dette har fra starten av vært et førende prinsipp rundt konseptet med landskapshotellet og styres gjennom planens bestemmelser (jmf. krav til antall overnattingsenheter, T-BRA, byggehøyder, m.m.) Nye bygg i planområdet skal ha rikelig med «luft» seg imellom og det settes av grønne buffere mot nabobebyggelse i nord og sør. I tillegg søkes eksisterende vegetasjon og dyrket mark i planområdet opprettholdt.

Økningen i biltrafikk som følge av etableringen av landskapshotellet vil være svært beskjedent og vil ikke medføre nevneverdige konsekvenser for eksisterende beboere i området.

Opparbeidelse av uteoppholdsarealer til felles aktiviteter vurderes som et positivt element for hotellets gjester og andre brukere av området. Gjennom rekkefølgebestemmelser sikres det at lekearealene opparbeides med lekeapparater og sittebenker, og at prinsippene om UU imøtekommes under planlegging og utforming av disse.

En realisering av omsøkt plan vil ikke ha noen negativ økonomisk konsekvens for kommunen, men snarere tvert imot gi fremtidige inntekter til kommunen i form av nye arbeidsplasser og positive synergier med andre næringer i regionen.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 5 over og vedlagt ROS-analyse anser plankonsulent at summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen er klart større enn ulempene. Landskapshotellet vil så langt som mulig innordne seg naturgitte og landskapsmessige forutsetninger uten å gå på nevneverdig akkord med landbruksinteressene og den etablerte steds karakteren. Omsøkt regulering er forankret på en «grønn filosofi» der nærhet til elementene står i fokus. I kraft av å være et pilotprosjekt i regionen kan landskapshotellet være med å bidra til en større bevisstgjøring rundt begrepet bærekraftig turisme.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

6.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Oppstartsmøte med Vestvågøy kommune ble avholdt 29. september 2020. Referat fra oppstartsmøte ligger som vedlegg til planforslaget (vedlegg 1).

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Lofotposten 07.10.20 og naboer, gjenboere og sektormyndigheter ble varslet i eget brev datert 02.10.2020. Varsling er gjort ihht. varslingslister/nabolister mottatt av kommunen 01.10.20.

Frist for å komme med merknader var satt til 05.11.20.

6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Det har kommet inn 12 merknader innen etter varsel/kunngjøring om oppstart. Det er gjort et sammendrag av de ulike merknadene under, med kommentar fra plankonsulent under i kursiv. Sammendragene er ikke nødvendigvis utfyllende, så derfor følger alle originale merknader i sin helhet som vedlegg til plandokumentene.

Fylkesmannen i Nordland, datert 06.10.20

- Usikker på hvilket grunnlag en kan hevde at planinitiativet er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Med 10 utleiehytter med BYA 30m² alene overstiges angitt utnyttelsesgrad i kommuneplanen. Det kan videre reises spørsmål om det her er snakk om en «mindre næringsetablering».
- Strandsonen er av nasjonal interesse og av den grunn er den underlagt særskilt vern. Hensikten med et generelt byggeforbud i strandsonen er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Det følger derfor at utbygging skal begrenses her. Fylkesmannen forutsetter at byggegrensen (som ligger i formålsgrensen for SBFN1) følges i reguleringsplanen. Videre må det redegjøres for tiltakenes plassering i landskapet og visuelle effekter disse vil få.
- Den planlagte utbyggingen av landskapshotellet må plasseres slik at dyrket- eller dyrkbar jord ikke blir berørt. Adkomst til de ulike bygningene må ikke legges over dyrket eller dyrkbar jord. I tillegg må reguleringen av området gjøres på en slik måte at det ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Avsluttende kommentar: Fylkesmannen vil kunne fremme innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn, dersom landbrukets interesser og jordvernshensyn ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Plankonsulents kommentar:

- *Viser til nærmere redegjørelse i avsnitt 5.1 i planbeskrivelsen som omhandler forhold/avvik mellom k-plan og detaljplan. Kommuneplanen fastsetter følgende ramme for ny bebyggelse i området SBFN1 : 2 hytter (evt. også for utleie) og 1 servicebygg (turistrelatert servicefunksjonsbygg) med inntil 250m² BRA (bruksareal)/enhet. Eksisterende bebyggelse inngår ikke i beregningsgrunnlaget.*
Omsøkt regulering åpner for etablering av inntil 10 overnattingsenheter for 2-4 personer og ligge i størrelsesintervallet 18-30 m² BRA. Ved full utnytting tilsvarer dette et samlet BRA på 250m² for hele område BH1 (ca. 8,5 daa) hvis man regner gjennomsnittlig BRA/enhet=25m². Tar man høyde for at noen av overnattingsenhetene bygges i 2 plan vil %-BYA for område BH1 ligge på rundt 2,5%. Som figur 18 i avsnitt 5.1 viser vil formålsgrenser for BH-områdene (hotellformål) i all vesentlighet følge formålsgrensene for SBFN1 i planen, med unntak av et mindre areal helt øst på Finneset og noen mindre avvik langs innregulerte internveger. Evt. nye eller renoverte bygg innenfor øvrige områder BH2- BH4 skal ha tilsvarende fotavtrykk og skala som eksisterende bygningsmasse og inngår ikke i nye «byggekvote». Landskapshotelllets karakter vil ligge i grensesjiktet mellom vanlig utleieformål og hotellformål, og plankonsulent mener det er berettiget å hevde at omsøkt regulering samsvarer delvis med kommuneplanen både hva formål, omfang og utstrekning angår. Plankonsulent etterlyser derfor et litt mer nyansert syn fra Fylkesmannen på hva hotellformålet egentlig innebærer i detaljreguleringsplanen. Dette vil det forøvrig bli gitt mulighet til å vurdere nærmere når endelig planforslag ligger ute på høring.
- *Strandsonen vil ikke berøres annet enn at reguleringsplanen åpner for at stier i friområdet kan tilrettelegges terrengmessig for å bedre fremkommelighet/tilgjengelighet for allmennheten. Plassering av enheter i BH1 vil tas konkret stilling til i søknad om tillatelse til tiltak. Det skal lages en samlet detaljert situasjonsplan for BH1 og øvrige byggeområder hvor visuelle effekter av omsøkt tiltak blir dokumentert.*
- *Eksisterende avkjøring fra Finstadveien skal benyttes og innregulerte internveger er lagt langs eksisterende vegfar og så langt som mulig i randsonen av dyrkamark. Innregulerte adkomstveger må ha nødvendig funksjonalitet (stigning, dimensjonering, kurvatur, m.m.) og er en nødvendighet av driftsmessige hensyn. Gjennom planen søkes det omdisponert ca.*

0,85 daa dyrka mark (av ca. 10 daa totalt) til vegareal/parkering, se figur 17 i planbeskrivelsen. Plankonsulent mener derfor at jordbruksinteressene så langt som mulig er ivare tatt i planforslaget.

Nordland Fylkeskommune, datert 13.11.20

- Planforslaget er ikke i tråd med arealdelen i gjeldende kommuneplan. Her er planområdet avsatt til arealformål LNFR med mulighet for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse (SBFN1). Ifølge kommuneplanens bestemmelser er turistrelatert servicefunksjonsbygg tillatt og inntil 2 utleiehytter innenfor SBFN1. Forslaget er ikke vurdert til å falle inn under forskrift om konsekvensutredninger.
- Det skal ikke være en kurant sak å fravike fra gjeldende kommuneplan som nylig er vedtatt.
- Viser til Fylkesdelplan for Nordland, kap. 7 og 8, som inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Ber om at disse hensyntas i planarbeidet.
- Planområdet innehar et potensial for påvisning av hittil ukjente kulturminner. Det er derfor nødvendige med en nærmere befaring på stedet før en endelig uttalelse om planen. Befaringen bør gjennomføres tidligst mulig, og kan gjennomføres våren/forsommeren 2021 om ønskelig.
- SEFRAK registrerte bygninger i planområdet anses ikke å ha noen regional verdi.
- Generell byggegrense fra Fylkesvegen (Finstadvegen) er foreslått til 15 meter. Fylkesvegen er klassifisert med lite streng holdning. Eksisterende avkjørsel bør benyttes.
- Et småskala landskapshotell, inkludert administrasjonsbygg vil genere ny trafikk til/fra området. Dette vurderes trafikalt sett til å være akseptabelt.
- Konkrete innspill til reguleringsplanen:
 - Plangrensen legges til senterlinje av fylkesvegen, og arealet mellom vegkant og eiendomsgrense reguleres til annen offentlig veggrunn grøntareal.
 - Avkjørsel reguleres og utformes i henhold til kravene i vegnormal N100 og V121. Siktlinjer og henningsone friskt må inngå i plankartet og ha tilhørende bestemmelser for frisksone.
 - Byggegrense på 15 meter aksepteres.
 - Før tiltak iverksettes må det være gjort geoteknisk undersøkelser som vurderer stabilitet i grunnen og vurdert eventuelle behov for tiltak for å hindre utglidning av vegfyllingen.
- Byggegrensen mot strandsonen, som vist i kommuneplanens arealdel, må overholdes.
- Bekken Smørdalen ligger i planområdet og har god økologisk stand. Det er viktig at vannmiljøet og den økologiske tilstanden i bekken og i fjorden ikke forringes som følge av utbygging av området.
- Deler av planområdet er fulldyrka jord med verdiklasse 3 (stor verdi). Næringsbebyggelse bør kun lokaliseres til de områdene som tillater det, i tråd med kommuneplanens arealdel.
- I tråd med statlige planretningslinjer og plan- og bygningsloven (2008), skal det tas hensyn til dette og gjennomføres klimatilpasningstiltak i planarbeid. Viser til Norsk klimaservicesenter, klimahjelpen, klimatilpasning.no, og NVE's nettsider.
- Det bør gjøres en grundigere vurdering om tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, herunder om reguleringen vil ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn. Viser til at planområdet er på ca. 43 daa, og at næringsbygg på til sammen 15 daa omfattes av vedlegg I pkt. 24, og at det gjelder et tiltak for turisme.
- Medvirkning bør i større grad tydeliggjøres i det videre planarbeidet. Siden dette er et tiltak som ikke er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, vil det være hensiktsmessig med en bredere medvirkningsprosess enn annonsering på nett og i avis.
- Generelle bemerkninger:
 - FN's bærekraftsmål legges til grunn
 - Interesser til personer med funksjonsnedsettelser må ivaretas
 - Alternative energikilder bør alltid vurderes

- Barn og unges interesser må ivaretas, samt hensynet til sikker skoleveg og lekearealer/uteområder.
- Viser til naturmangfoldlovens prinsipper § 7
- Viser til vannforskriften §12

Plankonsulents kommentar:

- Viser til plankonsulents kommentar til FM over vedr. samsvar/avvik mellom kommuneplan og detaljreguleringsplan (jmf. utnytting, arealformål, formålsgrenser, jordbruksarealer/dyrka mark, m.m.)
- Det vil tas høyde for klimatilpasningstiltak ved utarbeidelse av detaljert VA plan der det også vil tas høyde for koeffisient for økt avrenning. Økt overflateavrenning som følge av tette flater kan i all hovedsak tilskrives veger og parkeringsarealer, men vil ikke være av nevneverdig betydning (jmf. gode naturlige resipienter og gode løsmasser for naturlig infiltrasjon og fordrøyning). Ellers er omsøkt utbygging av en slik karakter at det ikke vil påvirke lokalklimatiske forhold.
- Full realisering av omsøkt utbygging vil tilføre ca. 250m² ny bygningsmasse. Ved fullt belegg vil landskapshotellet huse rundt 30 gjester, og dette vil trolig bare være unntaksvis i løpet av sesongen. Den trafikk som tiltaket vil generere og evt. økning av myk ferdsel i nærområdet vil være av så beskjedent omfang at det ikke kan sies å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn, heller ikke i et lokalt perspektiv. Derfor står plankonsulent fast ved at omsøkt tiltak ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger (det ser ut som FK har tolket kunngjøringstekst/tidligere planinitiativ feil når henviser til næringsbygg på til sammen 15 daa).
- Plankonsulent ser det som helt unødvendig å foreta en geoteknisk undersøkelse for vegfyllinger i området. Området består for det meste av forvittringsmateriale av liten til moderat mektighet, og mange steder, spesielt på selve Finneset øst i planområdet er det mye fjell i dagen. Det er heller ikke tidligere registrert forekomster av kvikkleire i området (jmf. data NGU/NVE) så et evt. krav om geoteknisk undersøkelse langs nye vegtraseer i området vil være både unødvendig og urimelig.
- Øvrige merknader tas til orientering.

Merknad Statens vegvesen, datert 22.10.20

- Ingen spesielle merknader til oppstartsvarelet, men vil hen vise til vegnormalene og statlige planretningslinjer slik at trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter blir ivaretatt i prosjektet.

Plankonsulents kommentar: Ingen

Sametinget, datert 14.10.20

- Sametinget er ikke kjent med at det er registrert automatisk fredede samiske kulturminner i det aktuelle området.
- Sametinget vil likevel vurdere nærmere kartlegging av området så snart det foreligger kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art og plassering.

Plankonsulents kommentar:

Vi tolker dette slik at sametinget vil ta nærmere stilling til en evt. befaring ved offentlig ettersyn av planen.

NVE, datert 11.11.20

- Uttalen gjelder generelle føringer og mulig problematikk som må vurderes, med henvisning til diverse veiledere og energianlegg. NVE vil for øvrig gi faglig bistand til konkrete problemstillinger der det bes om det. NVE legger ellers til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, herunder NVE's interesser.

<i>Plankonsulents kommentar: Ingen</i>
Kystverket, datert 09.11.20
Kystverket har vurdert de foreliggende planene for området, og ser at eventuelle tiltak i sjø skal omsøkes hos kommunen. Dette følger av ansvarsfordelingen mellom stat og kommune.
<i>Plankonsulents kommentar: Ingen</i>
Fiskeridirektoratet, datert 16.10.20
Så langt Fiskeridirektoratet kan se er det ikke aktuelt med tiltak i sjø eller andre forhold som kan påvirke marine ressurser, marint miljø, fiskerier eller akvakultur. De kan derfor ikke se at planarbeidet vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet er satt til å ivareta i planleggingen og har derfor ingen merknader til planarbeidet.
<i>Plankonsulents kommentar: Ingen</i>
Avinor, datert 21.10.20
- Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplan for Leknes lufthavn - Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA -krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen. - Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Leknes lufthavn.
<i>Plankonsulents kommentar: Ingen</i>
Vestvågøy Landbruksforum, datert
Hotell drift i området vil innebære en annen type aktivitet i nærområdet enn for eksempel et felt for fritidsbebyggelse. Hotell drift vil medføre at stadig nye grupper med besøkende kommer inn i planområdet. Landbruksforum savner derfor en vurdering av innvirkning på landbruk og beitenæring i randsonen til planområdet vurderes. Herunder tilrettelegging av ferdsel i nærområdene slik at dette ikke forstyrrer drifta på andre gårdsbruk i området, og smittevern for beitedyr. Denne næringsvirksomheten er viktig for dette området og grunnleggende for å bevare et åpent og attraktivt kulturlandskap.
<i>Plankonsulents kommentar:</i>
- Viser her til planbeskrivelsens avsnitt 4.2, 5.1 og 5.6 som utreder nærmere omsøkt tiltak, konsekvenser av planlagt utbygging og drift av landskapshotellet, samt forventet bruk av området. Plankonsulent/forslagsstiller har forståelse for den bekymring naboer uttrykker med tanke på de gårdsdriften som pågår i området i dag. Omsøkt tiltak vil naturligvis genere noe økt aktivitet og trafikk i nærområdet, men vi føler likevel at det mangler en litt mer nyansert tolkning av det faktiske tiltak det søkes om og de konsekvenser det måtte ha. Ordet «hotell» høres for mange umiddelbart faretruende stort ut, og man trekker fort assosiasjoner med større turistanlegg som trekker til seg horder med turister. Dette er ikke tilfelle. Hotellformålet som må benyttes i planforslaget, er rett og slett i mangel av et mer dekkende underformål i PBL. Som nevnt i vår kommentar til Fylkesmannens merknad over vil hotellet ved fullt belegg huse ca. 30 personer, noe som bare vil være unntaksvis i deler av høysesongen. Dette vil definitivt være en småskala virksomhet som legger stedlige og naturgitte forutsetninger til grunn og med respekt for bygde omgivelser i nærområdet. Det antas at de gjestene som bor på landskapshotellet vil tilbringe tiden der til ren overnatting og/eller avslapning etter å ha utforsket andre, mer kjente steder og severdigheter i andre deler av Lofoten. For det trenger man bil. Uten å kunne utelukke det helt, er det lite trolig at gjester vil benytte Finneset som utg. punkt for jevnlig

utflukter til fots i nærområdet. Uansett vil den begrensede kapasiteten til landskapshotellet legge en klar begrensning på hvor mye ny ferdsel og aktivitet som vil generes i området. Den generelle allemannsretten for ferdsel i utmark og langs strandsone kan ikke bestrides. Det forventes samtidig at gjester av landskapshotellet på lik linje med alle andre brukere av området respekterer folks private eiendom og viser hensyn til beitedyr og annen gårdsnæring.

Helge Andersen, datert 02.11.20 (repr. gnr. 43 bnr. 46)

- Mener at omsøkt regulering bør konsekvensutredes, jmf. kap. 2 § 6.
- Tviler på at jordvernet blir ivaretatt på en god måte med en slik stor utbygging.
- Uheldig å sage ned sitkagranskogen på Finneset til fordel for hytter. Viktig å befare det biologiske mangfoldet og ta hensyn til klima og miljø.
- Finstadveien er veldig smal, svingete, uoversiktlig og ingen møteplasser. Det er mye tungtrafikk, trailere, anleggstrafikk, landbruksmaskiner og store busser som må bruke private avkjørsler som møteplasser. Det er heller ikke fortau for fastboende. Det er mange fastboende som bruker vegen som turveg samt syklist. Store snømengder vinterstid, rasfare langs Finstadfjellet. Oversvømmelse av veien ved bru, Mølne elva. Finstadvegen er sterkt nok belastet slik den er i dag.
- Frykter for vantrivsel og konflikter, problemer med dyrehold, redusert beitemark. Frykter at kommunen lar seg presse til å ta mer hensyn til utnyttelsesgrad og økonomi enn livskvalitet for hele nabolaget og jordvernet.
- Vedfyring vil føre til luftforurensning over større områder. Som nærmeste naboer med luftveissykdommer ser vi at virksomheten, og de ulempene prosjektet vil påføre omgivelsene, vil medføre helsemessige plager da utbyggingsområdet er helt innelukket av høye åser og fjell.
- Nye opplysninger i media tilsier at turistanlegg i Lofoten må legges til tettsteder der det er andre former for opplevelsessentre for å få godt belegg og god lønnsomhet. Verdt å tenke på når man vurderer å bygge ned nyttige jordbruksarealer med store naturinngrep.

Plankonsulents kommentar:

- Full realisering av omsøkt utbygging vil tilføre ca. 250m² ny bygningsmasse. Ved fullt belegg vil landskapshotellet huse rundt 30 gjester, og dette vil trolig bare være unntaksvis i løpet av sesongen. Den trafikk som tiltaket vil generere og evt. økning av myk ferdsel i nærområdet vil være av så beskjedent omfang at det ikke kan sies å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn, heller ikke i et lokalt perspektiv. Derfor står plankonsulent fast ved at omsøkt tiltak ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger (det ser ut som FK har tolket kunngjøringstekst/tidligere planinitiativ feil når henviser til næringsbygg på til sammen 15 daa).
- Eksisterende avkjøring fra Finstadveien skal benyttes og innregulerte internveger er lagt langs eksisterende vegfar og så langt som mulig i randsonen av dyrkamark. Innregulerte adkomstveger må ha nødvendig funksjonalitet (stigning, dimensjonering, kurvatur, m.m.) og er en nødvendighet av driftsmessige hensyn. Gjennom planen søkes det omdisponert ca. 0,85 daa dyrka mark (av ca. 10 daa totalt) til vegareal/parkering, se figur 17 i planbeskrivelsen. Plankonsulent mener derfor at jordbruksinteressene så langt som mulig er ivaretatt i planforslaget.
- Det er ikke hytter i tradisjonell forstand som skal etableres for på Finneset, men små frittstående gjestehytter. Sitkaskogen skal ikke sages ned til fordel for hytter. Hele hensikten er å bevare granskogen så mye som mulig slik at gjestehyetene blir «gjemt» i denne. På den måten skjermes enhetene fra hverandre for innsyn, støy, vind og vær og fjernvirkning holdes på et minimum, samtidig som at de naturlige elementene blir

<i>liggende tett på enhetene. Dette er filosofien bak landskapshotellet. Noe tynning i skogen må påregnes for tilrettelegging av stier og utsyn over fjorden fra enhetene.</i> - <i>Finstadvegen er ikke sterkt belastet i dag. ÅDT = 160 kjt/d med ca. 10% tungtrafikkandel. Dette anses for å være svært beskjedent. Gjestehotellets «bidrag» til trafikkøkning vil vært svært beskjedent og vil i seg selv ikke utløse behov for utbedring av Fylkesvegen, herunder fortau/gangveg langs denne. At generell teknisk standard ikke er tilfredsstillende kan for så vidt plankonsulent si seg enig i, men dette er et Fylkeskommunalt ansvar. Det vises ellers til redegjørelsen i pkt. 5.6 i planbeskrivelsen.</i> - <i>Øvrige kommentarer tas til orientering.</i>
Marianne Sørheim, datert 02.11.20 (nabo og eier av 57/11, 20, 18, 28)
• Ønsker ikke næringsutbygging velkommen på min naboeiendom • Ønsker færre hytter bygd • Viktig å beholde skog på Finneset for å dempe støy. • Viktig at det ikke bygges på åsen mot min eiendom sør i planområdet . Ønsker ikke lavvoer, sovekapsler og/eller teltplasser som vil være til sjenanse for oss, og medføre verdiforringelse av eiendommen. Hvis bygging på åsen blir godkjent ønsker vi at det bygges et høyt gjerde for å forhindre ferdsel mot vår eiendom som bekostes av utbygger av hotellet. • Viktig at det ikke sjøkanten ikke bebygges med SPA fasiliteter, badstu og molo pga. av støy. • Viktig at det planlegges minst mulig motorisert ferdsel, også i byggefasen, for å begrense støy. • Har i dag en privat vannledning til vår eiendom. Vitkig at en utbygging ikke forringer vannforsyningen til eksisterende eiendommer. • Ønskelig at det lages en god beskrivelse på miljøaspekter som påvirker området (vann/avløp, støy, forringelse av landbruksjord, konsekvenser for landbruksnæring, trafikkøkning/utslipp/sikkerhet, osv. <i>Plankonsulents kommentar:</i> - <i>Hensikten er å bevare granskogen så mye som mulig slik at gjesteenhetene blir «gjemt» i denne. På den måten skjermes enhetene fra hverandre for innsyn, støy, vind og vær og fjernvirkning holdes på et minimum.</i> - <i>Det skal ikke bygges på kollen sør i planområdet, men det er tenkt etablerert et uteoppholdsareal for gjester, evt. andre brukere av området. Oppføring av lavvo, gapahuk kan tillates. Området være godt skjermet fra eksisterende bebyggelse i nærheten, både visuelt og støymessig.</i> - <i>Skal ikke bygges i sjøkanten, men mindre terrengmessig tilrettelegging og mindre bygg/anlegg kan tillates for å fremme områdets tiltenkte formål.</i> - <i>Motorisert ferdsel skal holdes på et minimum og det skal ikke være biladkomst til enhetene, kun tilrettelagte stier.</i> - <i>Ny bebyggelse er tenkt tilknyttet eksisterende privat vannledning/kum ved bekken sør i området. Det forutsetter at ledningen har tilstrekkelig trykk. Dette skal omsøkes særskilt i byggemeldingsfase, hvor VA plan skal utarbeides og godkjennes av kommunen (jf. planens rekkefølgebestemmelser).</i> - <i>Forhold knyttet til vann/avløp, støy, landbruk, trafikk, m.m. er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.</i>
Roger Karlsen, datert 02.11.20 (nabo og eier av 57 bnr. 5, 9, 10, 13, 30)
• Protesterer mot etablering av landskapshotellet og prosessen rundt dette. • Etableringen vil være til stor ulempe for min gårdsdrift som er avhengig av store beiteområder.

- Bekymret for trafikk fra hotellgjestene i gårdsområdet i og med at stiene til utmarka går igjennom gårdstunet mitt. Dersom planene med landskapshotellet gjennomføres krever jeg at utbygger forpliktes til å legge til rette slik at ulempene for min gårdsdrift blir minst mulig.
- Driver med ca. 170 vinterforet sau og produserer 350 lam i året. Holder kulturlandskapet i hevd med beiting og vedlikeholder gjerder mellom Hagskaret og gården på 57/13 og gjerde langs hele Fylkesveien til Sennesvik.
- Planlagt hotell får avkjøring like overfor avkjørsel til gården. Gårdsvei opp til gården er 500 meter lang og eneste vei opp til fjells. Går rett inn på innmark med beitende sau vår og høst. Ønsker ikke konfrontasjoner med folk som kommer rekende opp til gården for å se seg om.
- Den største bekymringen med landskapshotellet er at det vil føre til stor belastning av folk rundt gården og i mine beiteområder.

Plankonsulents kommentar:

- *Se plankonsulents kommentar til Vestvågøy landsbruksforum (over).
Øvrige kommentarer tas til orientering.*

7 VEDLEGG

1. Referat fra oppstartsmøte 29.09.20
2. Kunngjøring/Varslingsbrev
3. Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering