

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	21.09.2021	065/21
Kommunestyret	28.09.2021	075/21

Arkivsak ID 20/631

Saksbehandler

Jochen Caesar

2.gangsbehandling - Reguleringsplan Finneset Landskapshotell - Vestvågøy kommune

Sammendrag:

Tor. O. Sande/Aktiv Boinvest AS er forslagsstiller og Norgeshus AS er plankonsulent som fremmer detaljreguleringsplanen Finneset Landskapshotell for del av eiendommen 57/8 og 57/27. Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av et småskala landskapshotell med tilhørende overnattingsenheter (inntil 10 stk. frittliggende enheter) og fasiliteter/anlegg. Etter høringsrunden legges planforslaget nå frem til 2. gangsbehandling og endelig vedtak.

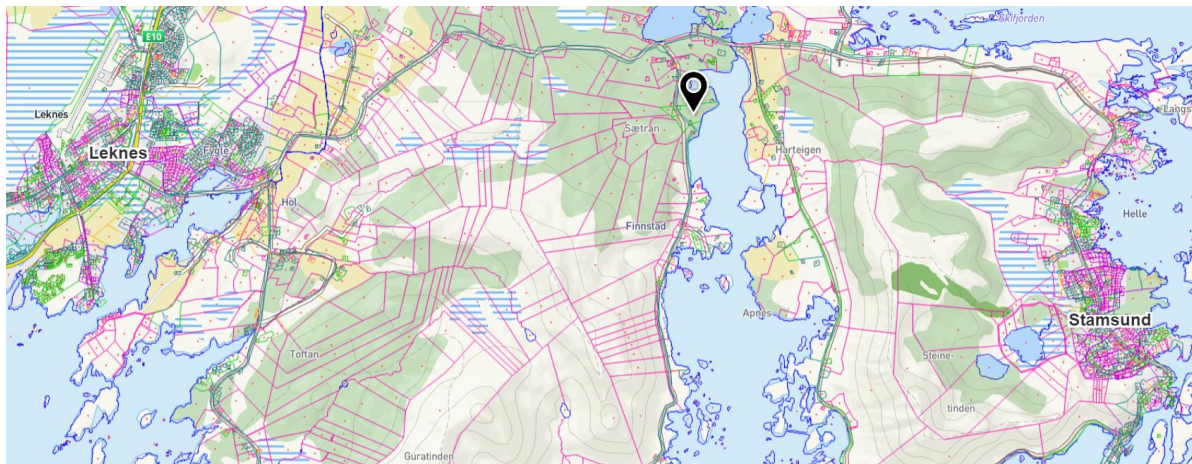
Saksdokumenter

08.09.2021	Planbeskrivelse 06.08.21	1558054
08.09.2021	Plankart 06.08.21	1558056
08.09.2021	Planbestemmelser 06.08.21	1558055
08.09.2021	ROS-analyse 19.12.20	1558057
08.09.2021	Innspill Lofotkraft	1558058
08.09.2021	Innspill Marianne Sørheim	1558059
08.09.2021	Innspill NFK	1558060
08.09.2021	Innspill NVE	1558061
08.09.2021	Innspill Roger Karlsen	1558062
08.09.2021	Innspill Samediggi	1558063
08.09.2021	Innspill Statens vegvesen	1558064
08.09.2021	Innspill Statsforvalteren	1558065

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 24.12.2020 privat forslag til detaljregulering for Finneset Landskapshotell på Finstad. Planen har planID: 1860 202003, og omfatter et område på ca. 45 daa hvorav ca. 10,8 daa er avsatt til hotell/overnatting, 0,9 daa til parkering, ca. 3,0 daa til trafikkformål, ca. 19 daa til grønnstruktur og ca. 8,7 daa til landbruksformål. Planforslaget er utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av tiltakshaver Tor. O. Sande/Aktiv Boinvest AS. Hensikten med planen 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. Planområdet omfatter den østlige teigen av eiendom gnr 57 bnr 8 med tilgrensende sjøarealer samt eiendom gnr 57 bnr 27 og deler av FV 7730 Finstadveien.



Oversiktskart

Planstatus:

Planområdet er i dag ikke regulert. I gjeldende kommuneplanens arealdel, plan-id 201810 for Vestvågøy kommune er planområdet avsatt til hhv. LNFR- område og LNFR- område hvor spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse (benevnt SBFN1) er tillatt. Mottatt planforslag er delvis i strid med gjeldende formål i kommuneplanen.



Utsnitt kommuneplanens arealdel, plan-id 201810

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Finneset Landskapshotell, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 6.8.2021. 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.

Planprosess:

Planinitiativ ble behandlet i Forvaltningsutvalget 8.9.2020. Oppstartsmøte ble avholdt 29.9.2020. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 7.10.2020. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev av 2.10.2020. Ved høringsfristens utløp var det mottatt 12 innspill. Hovedtrekkene i disse er gjengitt i planbeskrivelsen under pkt. 6.2.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 004/21 den 9.2.2021 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen har det kommet inn 8 innspill, som er vedlagt og er sammenfattet og kommentert av rådmannen nedenfor.

1. Lofotkraft, 8.2.2021

Tiltakshaver har tidligere vært i kontakt med Lofotkraft og vi har bl.a. antydnet at det kan bli behov for egen nettstasjon. Ser at dette er tatt med i forslaget, men vi må nok se litt nærmere på plasseringen før dette endelig avklares. Vi ber tiltakshaver om å ta kontakt tidlig i prosessen før arbeidet startes. Ellers har ikke Lofotkraft noen innvendinger mot tiltaket. Vi vil gjøre oppmerksom på en feil i plankartet. Det er lagt inn to hensynssoner gjennom reguleringsområdet, men det er bare den lengst vest som er en høyspenningslinje. Den andre følger en lavspenningslinje og der er det ikke behov for egen hensynssone, slik at denne kan fjernes.

Rådmannens kommentar:

Hensynssone langs lavspenningslinje fjernes, innspillet for øvrig tas til orientering.

2. Statens vegvesen, 25.2.2021

Tiltaket ligger ved fylkesveg og Nordland fylkeskommune som vegeier, vil gi en vegfaglig vurdering av planen. Det vil også da være fylkeskommunen som skal godkjenne kryss/avkjørsel til fylkesveg 7730. Dette må rettes opp i rekkefølgebestemmelsene § 2.2 1. Vi har ellers ingen merknader til planen.

Rådmannens kommentar:

Rekkefølgebestemmelsene § 2.2 1 er rettet, innspillet for øvrig tas til orientering.

3. Samediggi, 25.2.2021

Sametinget er tilfreds med at aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven er ivaretatt i Fellesbestemmelsenes § 2.6, og har ingen øvrige merknader til nevnte tiltak.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

4. Roger Karlsen, Finstadveien 89, 31.3.2021

I saksfremlegget hevder Vestvågøy kommune at «Planforslaget er godt gjennomarbeidet, og merknads-behandlingen er svart ut av forslagsstiller (ovenfor) i tilstrekkelig grad.» Vi deler ikke denne oppfatningen og viser igjen til uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune om at det må gjøres en grundigere vurdering om tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensvurdering. Og at medvirkning i større grad tydeliggjøres i det videre planarbeidet. Eneste mulighet for påvirkning fra vår side har vært skriftlig innspill til konsulent. Disse er besvart enten med bagatellisering eller med

henvisning til allemannsretten.

Vår bekymring er fortsatt knyttet til økt persontrafikk i området. Dette er ikke snakk om etablering av et hyttefelt, men et turistanlegg som baserer seg på betydelig «gjennomtrekk» og der vårt nærområde og vår eiendom er en del av ressursgrunnlaget. At besøkende som kommer til Finneset skal nøye seg med å sove og spise der for så å kjøre videre er ikke troverdig. Dersom målet var rein overnatting ville det være mer naturlig å satse på en etablering nær E10 og Leknes. Finneset er en fredelig plett og kulturlandskapet vi er med på å pleie er en viktig del opplevelsen ved å stanse her. Samtidig som konsulenten påpeker at det er lite trolig at gjestene vil gå tur i nærområdet påpeker de at «den generelle allemannsretten for ferdsel i utmark og langs strandsone kan ikke bestrides». Og det er nettopp dette som er sakens kjerne. Vi opplever allerede nå at folk ikke skjønner at tunet vårt ikke er omfattet av allemannsretten.

Dersom kommunen likevel skulle tillate etableringen krever vi at det forutsettes dialog med lokalsamfunnet. Denne dialogen må ende ut i en forpliktende avtale om å delta i planlegging og finansiering av tiltak. Det må også være krav om informasjon til gjestene om hvilke hensyn som må tas i nærområdet.

Rådmannens kommentar:

Selv om det skal etableres et hotell i området, så er tiltaket av så beskjedent omfang at det ikke kan sies å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn, heller ikke i et lokalt perspektiv. Tiltakshaver anmodes om ha god dialog med naboer og at det gis tilstrekkelig informasjon til gjestene om hvilke hensyn som må tas i nærområdet. Dette kan derimot ikke tas inn i reguleringsbestemmelsene.

5. NVE, 9.4.2021

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

6. Statsforvalteren, 8.4.2021

Planforslaget synes ut fra dette er ikke å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Samlet utnyttelsesgrad vil overstige de begrensninger som er angitt i kommuneplanen. Videre er det tvilsomt at planen legger til rette for det som i kommuneplanen er ment med «mindre næringsetablering». Pbl. § 12-3 tredje ledd angir at private planforslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Mesteparten av næringsområdet for hotell/overnatting ligger innenfor område hvor det er tillatt spredt bebyggelse. Statsforvalteren påpekte viktigheten av å opprettholde minimumsavstanden mot sjø fastsatt i kommuneplanen. Dette er i stor grad ivaretatt, bortsett fra helt øst på Finneset. Her avviker næringsområdet med overordnet avklaring av område for spredt bebyggelse, og byggegrensen mot sjø er her kun ca. ti meter. Dette er et avvik på hele 20 meter fra grense fastsatt i overordnet plan. Vi har vanskeligheter med å se hvilke forhold som tilsier at en her skal kunne avvike byggegrensen fastsatt i kommuneplanen.

Detaljreguleringsplanforslaget vil i dette område medføre at den ytre del av neset raskt vil kunne bli privatisert og mer utilgjengeliggjort for allmennheten.

Ut fra det forannevnte forutsetter Statsforvalteren at grensen for BH1 i øst justeres slik at

arealformålet samfaller med grensene for SBFN1 i kommuneplanen. Slik planforslaget nå foreligger strider det med det nasjonale strandsonevernet

Landbruk dyrkajord må ikke brukes til rigg- og anleggsområde i forbindelse med utbyggingen. Etter ferdig-stillelse av den planlagte veien må de berørte dyrkaarealene minst tilfredsstille kravene til samme arealtype i klassifikasjonssystemet AR5 som de hadde før tiltaket startet

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Formålsgrensen for BH1 i øst trekkes lenger opp, slik at den sammenfaller med byggegrensen i kommuneplanens arealdel.

Det er lagt inn ny bestemmelse 2.7: «Dyrket jord må ikke anvendes til rigg- og anleggsområde under utbygging i området»

7. Marianne Sørheim, 21.5.2021

Dersom en detaljregulering av området blir imøtekommet av administrasjon og politikere er dette mine innspill: - Utbyggingen blir minst mulig, aller helst færre hytter enn det som pr nå er foreslått. Dette for å minske antallet besøkende/trafikk i området.

- Eksisterende privat vannledning som beskrives i planforslaget (kommer fra Steineveien og er lagt inn på eiendommen Mølnan, beskrevet som Finneset her) ble på 80-tallet påkostet/lagt av min mor, tidligere eier av Mølnan/Finneset, og nærmeste nabo på motsatt side av eiendommen. Dette var en dyr affære å få ordnet den gangen. Senere har i alle fall 3 av de nærmeste naboene koblet seg på denne. Å tenke at utbygger skal kunne koble seg på denne vannledningen som har liten dimensjon er ikke greit. Jeg frykter at dette vil gå ut over vanntrykket, og krever at utbygger må lage egne løsninger for vann.

- Det er ikke ønskelig for oss som nærmeste nabo at det opparbeides et uteoppholdsområde beskrevet som BUT2 i detaljreguleringsplanen. Forslagsstiller har også ønsket at det i dette området skal kunne settes opp telt/lavvoer. Dette området ligger veldig nært inn mot vår eiendom og vil være sjenerende når det gjelder støy og ferdsel. Jeg ber om at utbygger pålegges å påkoste et høyt gjerde langs hele eiendomsgrensen til vår eiendom for å dempe støy og forhindre ferdsel. I dag har vi en bakhage som er svært skjermet for innsyn og støy, og dette er viktig for oss å bevare da det har stor betydning for det vi opplever som verdifullt ved vår eiendom.

- Videre ønsker vi ikke at det opparbeides en strandpromenade/sti langs havet da dette vil føre til mer bruk av fjæra, noe som skaper støy (både for nærmeste naboer, men også over fjorden) og forstyrrer et svært rikt dyreliv. Jeg håper inderlig at dere lytter til og tar på alvor naboers innspill.

Rådmannens kommentar:

Utnyttelsen er redusert ned til 10 hytter. En ytterligere reduksjon vurderes som lite bærekraftig. Best løsning om man ønsker å tillate planforslaget, er å redusere avtrykk på strandsonen, naturen og infrastrukturen.

Tiltakshaver kan ikke igangsette prosjektet før vanntilgang og utslippstillatelse er løst og gitt tillatelse, etter egen søknad. Om vannledningen er privat, må dette løses privat, hvor tiltakshaver blir ansvarlig

til å dimensjonere opp ledningen til passende bruk. Kommer en ikke fram til en minnelig avtale må forslagsstiller løse vanntilførsel selv.

BUT 2 er ikke angitt som areal for telting, men som uteoppholdsareal, hvor det f.e. skal kunne settes opp en lavvo i forbindelse med en grillplass. Det skal ikke være overnatting på BUT 2.

Det ligger en kolle mellom BUT 2 og (fritids-)boligen/hagen som vurderes som tilstrekkelig naturlig skjerming.



Det skal ikke etableres en strandpromenade langs sjøen, men planforslaget åpner for etablering av stier som vil gjøre området mer tilgjengelig.

8. NFK, 2.6.2021

For å ivareta friskt ved avkjørselen til fv. 7730 og tilstrekkelig areal for drift av fylkesvegen og internvegen (bl.a. snøbrøyting) må formålet BE og BH3 mellom byggegrensen og vegformål langs fv. 7730, reguleres til landbruksformål LL. Planbestemmelse § 2.3 Byggegrenser må endres. I bestemmelsene står at det kan tillates mindre byggverk m.m. innenfor areal regulert til friområde. Det må presiseres i bestemmelsene at dette gjelder utenfor byggegrensen langs fylkesvegen.

Sonen mellom byggegrensen og vegformål langs fv. 7730, må reguleres til landbruksformål LL. Friområde inkludert sti og bru over elva må reguleres utenfor byggegrensen. Fig.1 Utsnitt fra reguleringsplanen I § 2.2 Rekkefølge pkt. 1 i bestemmelsene, må Statens vegvesen byttes ut med Nordland fylkeskommune.

Kulturminner Nyere tid

Vi ser positivt på at våningshuset og låven vurderes renoveret og ivaretatt.

Automatisk fredete kulturminner

Vi har gjennomført en mindre befaring på stedet uten at det ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Det ble på stedet vurdert at det ikke var behov for videre undersøkelser med gravemaskin, da området tidligere er betydelig bearbeidet gjennom massepåføring og utfylling. Det gamle naustet og utmarksgjerdet er fine kulturmiljøelementer som vi oppfordrer tiltakshaver til å ta vare på. Kulturminner i Nordland er ellers tilfreds med at aktsomhets- og varslingsplikten jf. Kulturminnelovens § 8 er ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser. Våre utgifter ved befaringen belastes tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10. Befaringen hadde en øvre kostnadsramme på kr 90111,-. Undersøkelsene ble imidlertid gjennomført på under en halv dag med kun overflatebefaring. Faktura for beløpet og rapport ettersendes..

Strandsonen

Kommuneplanens arealdel til Vestvågøy ble vedtatt 2020. Arealformål hotell/overnatting (BH1) strekker seg lengre ned mot Storfjorden, enn hva som er satt som byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Det skal ikke være en kurant sak å fravike fra en nylig vedtatt plan og byggegrense som ivaretar strandsonen, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen §5. Vi ber derfor om at arealformål BH1 reduseres mot sjøen, til å være i tråd med byggegrensen gitt i kommuneplanens arealdel.

Planbestemmelser

For å sikre at naboer og nærliggende eiendommer til planområdet kan bruke de tilrettelagte friområdene, bør evt. tas ut av bestemmelsene § 3.5 1). Slik at bestemmelsen forslagsvis ser slik ut: Uteoppholdsareal skal være felles for hotellets gjester, evt. andre brukere av området. Dette for å sikre allmennhetens tilgang til friområder og mulige lek- og oppholdsarealer som kan bidra positivt til stedsutvikling. Dette gjelder særlig f BUT2, som ligger et stykke unna overnattingsfasilitetene.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til følge. Byggegrensen mot fylkesvegen endres, samt presisering i bestemmelsene om tiltak tillatt utenfor byggegrensen langs fylkesvegen. Formålet mellom byggegrensen og vegformål langs fv. 7730, er endret til landbruksformål LL.

Brua over elva er justert.

Formålsgrænse for BH1 i strandsonen er justert og sammenfallende med byggegrensen mot sjøen i kommune-planens arealdel. Se svar til Statsforvalteren..

Beskrivelse av området:

Se vedlagt planbeskrivelses pkt 3, sider 6-13.

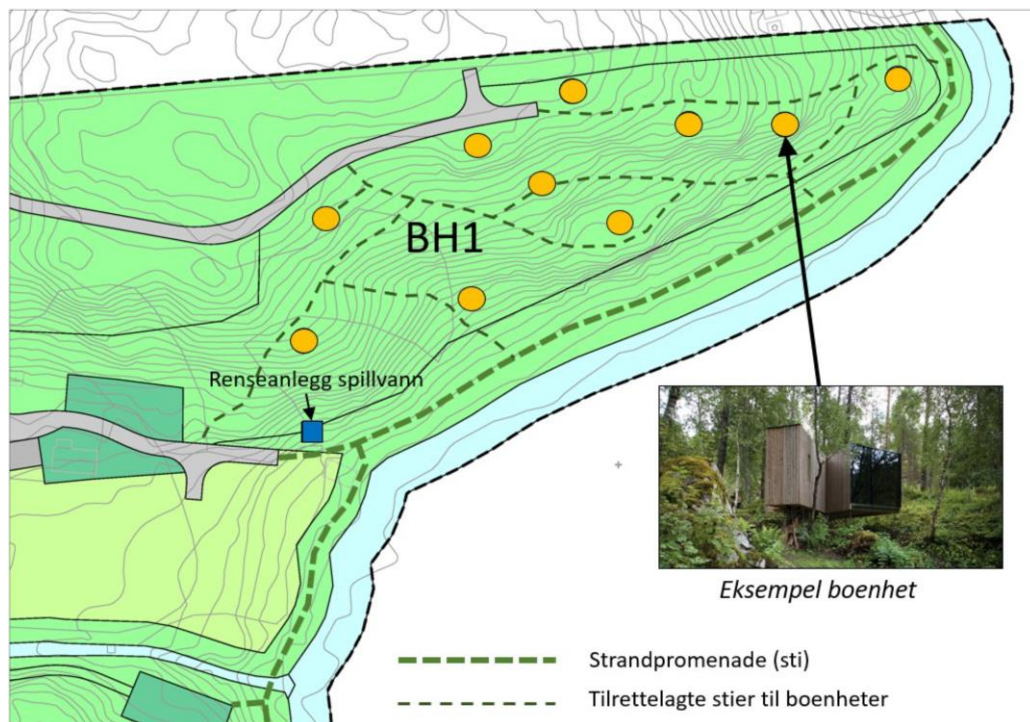
Beskrivelse av planforslaget:

Byggeområde – 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 pæler slik at de lett

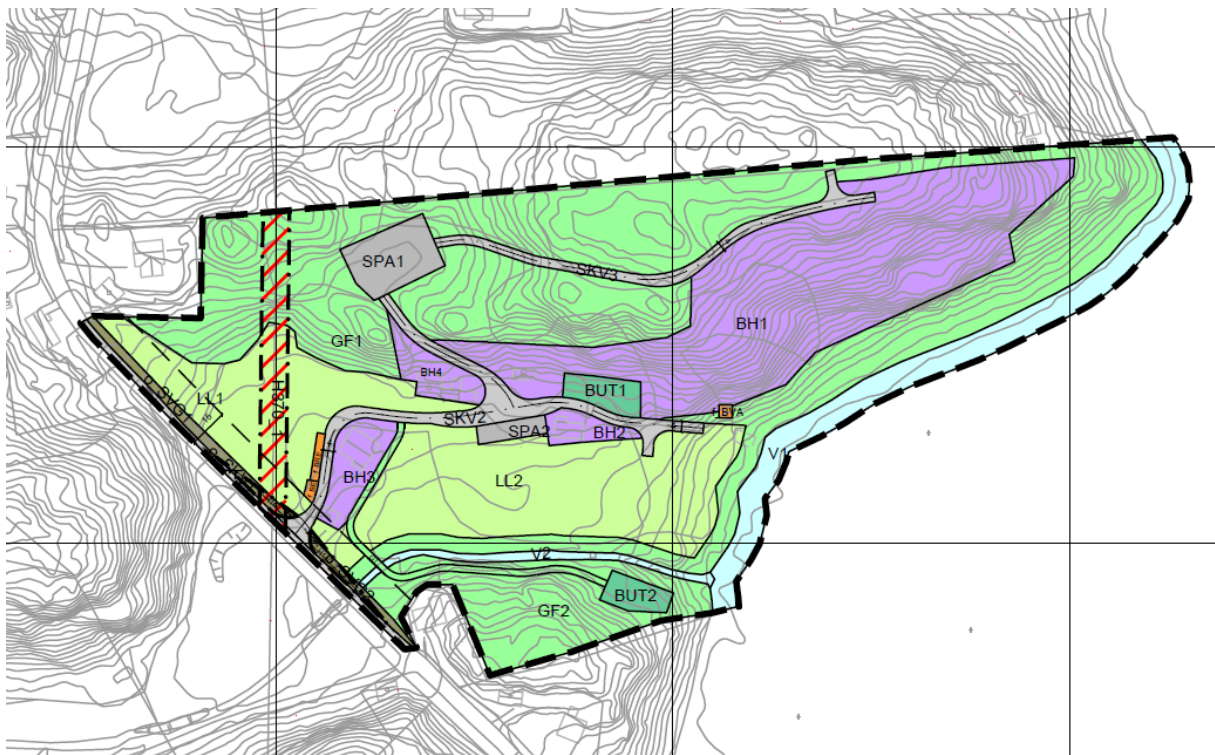
kan tilpasses topografien uten vesentlige terrenginngrep.

Forslagstiller har 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 under viser en grov illustrasjonsplan av tenkt utnytting av BH1.



Illustrasjonsplan, ikke juridisk bindende

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 må totalrenoveres, evt. rives og oppføres på nytt. Intensjonen at ny bygningsmasse innenfor disse områdene skal ha tilsvarende skala og karakter som eksisterende bygningsmasse.



Reguleringsplankart, juridisk bindende

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).
 - 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 gjesteenheter som vil være i form av gangstier. Dette er en viktig del av filosofien bak landskapshotellet. Stiene må likevel tilrettelegges for bruk av ATV av hensyn til nødvendig drift- og vedlikehold av gjesteenheter.

Parkering for gjester og ansatte skal foregå på parkeringsplassene 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. gjestehet og 1,5 p-plass pr. 100m² servicebygg.

Landbruk

Forslagstiller ønsker å benytte eksisterende avkjøring fra Fylkesvegen og internvegene i planen (SKV2 og SKV3) er lagt langs eksisterende veifar og i kantsonen av dyrkamarka. Figur under viser hvilke arealer (markert i rødt) som omdisponeres fra landbruk til veg- og parkeringsformål, totalt ca. 0,9 daa.



Trafikk

Planområdet grenser til Finstadvegen i vest (Fv. 7730). ÅDT ligger på ca. 160 /d, med 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).

Vann og avløp

Det er ikke 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). Forslagsstiller vurderer 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 øvrige kan det være nødvendig å etablere 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.

Se for øvrige vedlagt planbeskrivelses pkt 4, sider 14-20.

Vurdering av konsekvenser:

· Historikk

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Forvaltningsutvalget i møte 8.9.2020.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 004/21 den

Faglige og generelle forhold

Planforslaget fremmer bruksendring fra LNF- spredt til hotell og overnatting (BH). Utnyttelsen er nedjustert sammenlignet med det opprinnelige planinitiativet. Tiltak og bebyggelsen i strandsonen er tatt ut, utnyttelsen er redusert innen servicefunksjoner ved å ta ut restaurantdelen. Parkeringsarealet er relokalisert fra landbruksareal, til utmark. O,9 daa landbruksareal omsøkes bruksendret til kantareal til adkomstvei og parkering.

For øvrig sammenfaller formålsgrensene for byggeområdene BH1- BH4 i planforslaget i hovedtrekk med formålsgrensene for område SBFN1 i kommuneplanen. Det med unntak av noe trafikkareal. Etter innspill fra bl.a. Statsforvalteren ble formålsgrensen lengst øst på Finneset justert og er nå sammenfallende med byggegrense mot sjøen i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan åpner opp for 300m² BRA ny bebyggelse i form av 10 nye overnattingsenheter i BH1. Den enkelte enhet kan ikke overstige 30m² BRA. Størrelsen på enhetene vil variere, fra 20m² -30m² BRA og huse fra 2-4 personer. Som forslagsstiller beskriver, ved fullt belegg på alle 10 overnattingsenheter vil det med snittkapasitet på 3 pers./enhet, være ca. 30 overnattingsgjester på landskapshotellet

Det er i dag svært begrenset trafikk langs Finstadvegen (ÅDT ca. 160 kjt/d) med en liten andel tungtrafikk. Det estimeres en trafikkøkning med ÅDT= 50 kjt/d. Eksisterende og ny generert trafikk er 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).

Økonomiske konsekvenser

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.

HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk

Miljøkonsekvenser

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sårbar fauna eller flora i området. 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». Av uønskede fremmedarter kan nevnes sitkagran som er ganske dominerende på Finneset. 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.

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 kulturminnemyndigheten i Nordland Fylkeskommune. Derfor kan heller ikke omsøkt regulering sies å ha noen betydning eller konsekvens for kulturmiljøet.

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 grønnstruktur 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. 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.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

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.

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

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

- **Folkehelse**

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.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

VA: det er ikke kommunal ledningsnett i området. Vann og avløp må løses privat.
Miljø: det skal etableres minirensanlegg i området.

Veg: det er ingen kommunale veger i området.

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

I gjeldende kommuneplan for Vestvågøy kommune er foreslått regulert området er avsatt til LNF - spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (benevnt SBFN1).
Planforslaget er ikke helt i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **Barn og unges interesser**

Tiltaket er vurdert opp mot rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Området bærer ikke preg av å inneha steder der barn har sitt lekemiljø.

I og med at planen kun legger til rette for utvikling av turistanlegget er ikke dette punktet veldig aktuelt, men det etableres uteoppholdsareal/lekeareal i området.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 6.8.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Innkomne merknader er delvis etterkommet. Etablering av landskapshotellet vurderes som positiv og bærekraftig med fokus at overnattingsenhetene skal landskapstilpasses og gi redusert fotavtrykk og fjernvirkning.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 21.09.2021

1. Det vises til forslag til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 6.8.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Innkomne merknader er delvis etterkommet. Etablering av landskapshotellet vurderes som positiv og bærekraftig med fokus at overnattingsenhetene skal landskapstilpasses og gi redusert fotavtrykk og fjernvirkning.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

21.09.2021 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-065/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 6.8.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Innkomne merknader er delvis etterkommet. Etablering av landskapshotellet vurderes som positiv og bærekraftlig med fokus at overnattingsenhetene skal landskapstilpasses og gi redusert fotavtrykk og fjernvirkning.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

28.09.2021 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-075/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 6.8.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Finneset Landskapshotell, planID 202003.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Innkomne merknader er delvis etterkommet. Etablering av landskapshotellet vurderes som positiv og bærekraftlig med fokus at overnattingsenhetene skal landskapstilpasses og gi redusert fotavtrykk og fjernvirkning.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 29.06.2021