



Lofotr Bygg & Anlegg As
Granliveien 23B
8370 LEKNES

Deres ref.:

Vår ref.: 24/4866-4/NIHJ

Dato: 28.01.2025

Referat fra oppstartsmøtet - Grøngrotta fritidsområde - planid 1860 202501

1. Sak	
Planens navn og planident	Grøngrotta fritidsområde, planID 1860 202501
Møtedato og sted	17.01.2025 Leknes rådhus
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller</u> Parsa Massahi – Polarhagen Lofoten AS <u>Plankonsulent</u> Reidar Samuelsen – Lofotr bygg & anlegg as <u>Vestvågøy kommune</u> Nikolay Hjertaas – arealplanlegger Brage Amundsen – miljørådgiver Sofie Pascual – samfunnsplanlegger
GNR/BNR	24/1, Voie
Planens formål	Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for camping innenfor deler av planområdet, med tilhørende fasiliteter. Det skal også legges til rette for en parkeringsplass som kan benyttes av turgåere til Holandsmelen. Det foreslåtte planområdet er på ca. 20 dekar. Arealet er i dag uregulert, og er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Tilrettelegging av camping vil dermed være i strid med arealformålet i KPA.

2. Rammer for planarbeidet

Gjeldende plangrunnlag	
Kommuneplanens arealdel	Foreslått planområde er i Kommuneplanens arealdel (planID 1860_201810, vedtatt 20.05.2020), avsatt til: - Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).
Kommuneplanens samfunnsdel	Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2017-2029.
Kommunedelplaner	Kommunedelplan for klima, miljø og energiplan vestvågøy kommune
Reguleringsplan	Området er uregulert.
Andre kommunale planer eller vedtak (statlige, regionale og kommunale)	1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027. 2. Fylkesplan for Nordland 2013-2025. 3. Arealpolitiske retningslinjer, Nordland Fylkeskommune 4. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Pågående planarbeid	- Kommunedelplan for Naturmangfold i Vestvågøy kommune - Revisjon av kommuneplanens samfunnsdel - Rullering av kommuneplanens arealdel begynner snart
Andre relevante pågående prosjekter	Vågan fritidsområde – planID 1860 202402 (Detaljregulering for fritidsboliger - planinitiativ behandlet og oppstartsmøte avholdt).
Grensepåvisning	Usikker grense mot utmark (< 5 meter). Plangrensen vil ikke sammenfalle med eiendomsgrense mot utmark. Mot fylkesvei er grensepresisjon <= 30 cm.

3. Plantype og planavgrensning

Plantype	Detaljregulering
Planen vil erstatte helt eller deler av følgende plan (-er)	Ikke aktuelt.
Planforslaget	Planforslaget er ikke i samsvar med overordnet plan.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer	Hele planområdet i avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det ønskes å regulere arealer for camping med servicefasiliteter, samt parkering.
Planavgrensning	Forslag til plangrense er diskutert. I politisk vedtak for planinitiativ er det uttalt at planområdet skal utvides til å inkludere eventuelt toalettfasiliteter dersom disse planlegges utenfor planområdet. Planavgrensning skal være avklart innen varsel av oppstart. Reduksjon av planområdet kan imidlertid foretas i etterkant av oppstart.

4. Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	<i>TKU-094/24 Vedtak:</i> <i>Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av arbeider med detaljreguleringsplan på eiendom gnr 24 bnr 1, omtalt som Grøngrotta friluftsområde i innsendt planinitiativ. Hensikten med planarbeidet vil være å tilrettelegge for camping, herunder oppstillingsplasser for bobil, med tilhørende servicefasiliteter. Hensikten er videre å tilrettelegge for parkering for turgåere, samt tilrettelagt adkomst til området. Tiltaket vil kunne være et positivt bidra til å imøtekomme et stadig økende behov for camping ved Yttersida.</i> <i>Dersom det er konkrete planer om tilrettelegging av toalett langs stien like øst for det foreslåtte planområdet, skal planområdet utvides til å inkludere dette tiltaket.</i> Området har i dag en viktig funksjon som startpunkt for fotturer til Holandsmelen. Det er viktig at det gjennom planarbeidet tas hensyn til at området fortsatt skal være attraktivt for turgåere, særlig med
--------------------------------	--

	tanke på at oppstillingsplasser for bobil ønskes plassert nært startpunktet på turstien.
Lokale forhold som forutsetter særlig utredning/vektlegging i planarbeidet:	
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ingen særlige landbruksinteresser. Bør vurderes inngjerding mot utmark ved camping/bobiloppstilling, dersom det er beitende dyr i området.
Miljø- og naturmangfoldvurderinger	<u>Naturmangfold</u> Av rødlistede arter ble det på eiendommen i 2010 registrert grønnfink (sårbar) og i 2014 og 2018 registrert granmeis (sårbar). Registreringen er ikke gjort innenfor det foreslåtte planområdet, men noe lenger opp i fjellsiden. Området er ikke kartlagt for rødlistede naturtyper, eller andre naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks. For å kunne vurdere behov for konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning, er det behov for naturtypekartlegging av planområdet.
Klima og energi	I planarbeid skal hensyn til klimagassutslipp ivaretas. 1. Viser til bestemmelse i KPA §2.19: Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. 2. Planforslagets påvirkning på klimagassutslipp, beregnet økning i transport og Co2 utslipp skal redegjøres for i planbeskrivelsen. Kommunen oppfordrer tiltakshaver til å ha et klimagassregnskap for prosjektet (norsk standard).
Kulturlandskap og kulturminner	Ifølge planinitiativet har planområdet i all hovedsak allerede den terrengmessige utformingen som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket. Forslagsstiller ønsker å gjøre minst mulig endring med dagens terreng, og beskriver noen behov for utbedringer av eksisterende grusvei og bearbeiding overflater ved parkering og oppstillingsplasser for bobil. For kulturlandskap gjelder de samme føringer som i punktet: <i>Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene</i> Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<u>ROS</u> 1. Sjekklister for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekklister må vurderes nærmere. Se KPA §2.21: Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger
Barn/unges, eldres, og personer med funksjonsnedsettelses interesser	<i>Jf. statlige retningslinjer.</i> Må ivaretas i planprosess. Temaet vil være mest knyttet opp til interesser i friluftslivet og universell utforming.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<u>Adkomst og trafikale forhold:</u> Det planlegges ankomst via eksisterende grusvei, med adkomst fra fv7716. Internvei vil benyttes som adkomst til bobilcamping og parkering for fotturister. Veiarealene skal være utformet i henhold til veinormalen. Adkomst til planområdet med frisiktslinjene skal inngå i planavgrensningen. Vedrørende trafiksikkerhet ved avkjørsel, vil Nordland fylkeskommunes uttalelser være førende. <u>Snøopplag</u> Det skal planlegges tilstrekkelig areal for snøopplag, bla ved å vise i illustrasjonsplan. <u>Renovasjon</u> Lokalisering av renovasjonsløsninger skal avklares i planarbeidet og avsettes i plankart. <u>Brann</u> Skal vurderes i planarbeidene. Det oppfordres til tidlig dialog med Lofoten brann og redningsvesen. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne komme krav om dimensjonering for slokkevannsdekning for bobilcamping.
Parkering	Innenfor planområdet planlegges det parkeringsplass for turgåere til Holandsmelen.
Vann, avløp og overvann	<u>Vann- og avløp:</u> Det er ikke kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Løsning for vann- og avløp må innarbeides i planforslaget. Det vil være viktig med god dialog med kommunens miljø-avdeling i planleggingen av avløpssystem. <u>Overvann:</u> Håndtering av overvann skal beskrives i planarbeidet. Det

	planlegges etablering av vann- og avløpsfasiliteter i tilknytning til bobilcamping. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører ulemper for andre eiendommer eller veianlegg. <u>VAO-plan</u> I reguleringsplan skal det utarbeides en overordnet VA-plan (rammeplan) som skal samordnes med arealformål og i nødvendig utstrekning gjenspeiles i arealplanens bestemmelser. VA-rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.
Støy	<i>Støy vurderes jf retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21.</i>
Strandsone, sjø/vassdrag	Ikke aktuelt
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Planområdet ligger ikke innenfor, men tilstøtende hensynssone for landskap. I planinitiativet beskrives det at det i liten grad vil være behov for endring av dagens terreng, for å tilrettelegge for ønsket bruk. Bebyggelse, slik som servicebygg, samt oppstilling av bobiler vil imidlertid ha en påvirkning på kulturlandskapet. Estetisk utforming av terreng, servicebygg, samt plassering og omfang av oppstillingsplasser for bobil skal hensyntas igjennom planarbeidene. Nær- og fjernvirkninger av tiltaket skal illustreres i planforslaget. Viser til bestemmelse i KPA §2.19 <i>Estetikk, miljø og landskapstilpasning.</i>
Utbyggingsavtale	Vurderes ikke som aktuelt
Kjøpesenter/varehus	Ikke aktuelt
Næring	Ikke aktuelt
Folkehelse	Må ivaretas i planprosess. Temaet vil i hovedsak være knyttet opp til interesser i friluftslivet i området. Basert på den ønskede plasseringen for oppstilling av bobil, er det viktig at forholdet mellom brukere av denne, og øvrige turgåere i området belyses og hensyntas i planarbeidet.

By- og stedsutvikling	Ikke aktuelt
Bomiljø og bokvalitet	Påvirkes ikke i særlig grad. Men planområdet ligger i nærhet til Vågan hytteområde, og eventuell påvirkning ved etablering av campingplass bør vurderes.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Det oppfordres til særlig dialog med brukerinteressenter i området (Lofoten friluftsråd, Lofoten turlag, evt. eiere av beitedyr ol.).
Annet	Administrasjonen godkjenner kunngjøringsannonse og varslingsbrev. Kommunen v/planavdelingen lager adresseliste over hvem som skal varsles ved oppstart. Varsles normalt i Lofotposten og på kommunens hjemmeside.

5. Konsekvensutredning/planprogram

Midlertidig vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II - https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854	Ja	Nei	Vurderes nærmere
Faller tiltaket inn under § 6 eller § 7, <i>Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften?</i>			
Faller tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 10?</i>	X		
<i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn (§ 10)</i>			
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:			
1. størrelse, planområde og utforming			
2. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser			
3. avfallsproduksjon og utslipp			
4. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer			
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:			
1. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven			X, naturtype-kartlegging
2. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk			X, naturtype-kartlegging

	utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv			
3.	statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77		X	
4.	større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet		X	
5.	økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet		X	
6.	konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning		X	
7.	vesentlig forurensning eller klimagassutslipp		X	
8.	risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom		X	
Utløser planforslaget krav om KU ?				
Vurdering om planens tiltak kommer inn under §4 er gjort ut fra kjente opplysninger pr dato for oppstartsmøte.	Merknad: Planområdet er ikke naturtypekartlagt per i dag. Det forutsettes at det gjennomføres naturtypekartlegging av planområdet, før det kan tas stilling til om planen vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10.			X, naturtype- kartlegging
Planprogram				
	Utløser planforslaget/ønsket endring av gjeldende plan krav om planprogram/revisjon av gjeldende planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1?		X	

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

	Forslagsstiller er gjort kjent med krav til planleveransen
1.	Plankart i digital vektorform (SOSI) i samsvar med nasjonal standard. Kontrolldokumentasjon (bla. at plankartet tilfredsstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standarder). Flere vertikalnivå ved behov.
2.	Planbeskrivelse og planbestemmelser. Word- og pdf-format.
3.	ROS-analyse
4.	Andre faglige utredninger
5.	Illustrasjonsmateriale. I illustrasjonsmateriale inngår illustrasjonsplan, tegninger, snitt, nær-og fjernvirkningsstudier, terrengprofiler av nåværende og ny situasjon, samt foto mm.
6.	Kopi av varsel og mottatte merknader, samt forslagsstillers svar på dette.

7. Fremdrift*		
Milepæl	Kommentar	Dato
Varsling om oppstart av planarbeid	Høringsperiode 4 uker Avhengig av annonsetidspunkt i Lofotposten.	2025
Planavklaringsmøter	Gjennomgang av merknader etter kunngjøring, møte avholdes ved behov	Ved behov
Koordineringsmøter med byplan	Ikke aktuelt	
Kart- og bestemmelsemøte	Møtetidspunkt avholdes ved behov	Ved behov
Oversendelse av planforslag til kommunen	Foreløpig leveransetidspunkt.	
Førstegangs behandling i forvaltningsutvalget	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>	
Offentlig ettersyn	<i>Minimum 6 uker</i>	
Andregangs behandling i forvaltningsutvalget		
Endelig planvedtak i kommunestyret	<i>Frist for Kommunestyret til å treffe vedtak når planforslaget er ferdigbehandlet av administrasjonen: 12 uker</i>	

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.
[Kommunens møtekalender.](#)

Andre opplysninger

Plangebyr

Oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Vestvågøy [kommunes gebyrregulativ](#).

Reguleringsplaner	Satser 2025	Estimert beløp
1 Plansaker (kap.12, §§ 12-1 - 15).		
1.1 Planavklaringsmøte med referat etter timeforbruk per time	2 900,-	2 900,-
1.2 Planinitiativ er i strid med overordnet plan	13 000,- (2024-stas)	13 000,-
1.3 Fastsetting av planprogram (PBL § 12–9). Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger		
1.4 Privat forslag til detaljplan		
Basisgebyr inklusiv annonsering og kunngjøring	62 500,-	62 500,-
Arealtillegg:		
Arealtillegg utenfor Byplanområdet (kr. 5,- for de første 10 000 m2, deretter kr. 2,5 pr m2**):	75 000,-	75 000,-
Tillegg ved konsekvensutredning pr. forhold Jfr. PBL § 4-2 og § 14	32 800,-	Avhenger av behov for KU
Estimert total**		153 400,- Grovt estimat basert på arealtillegg for hele planområdet. Faktisk gebyr avhenger av planforslag, se merknad. Ved behov for konsekvensutredning vil gebyr for dette også tilkomme.

**Det betales ikke tillegg for den del av planutkastet som omfatter vernehensyn, offentlige friområder, friluftsområder, landbruksområder, kommunale anlegg og byggeområder, allmennyttige formål og offentlige trafikkområder. Dersom kommunen utvider planområdet, skal det kun betales tilleggsgebyr for den del søker ønsker å regulere.

Fakturaadresse

Polarhagen Massahi (org.nr. 930911453)
Voieveien 180
8370 Leknes

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat sendes fra kommunen til tiltakshaver og plankonsulent for gjennomgang. Tiltakshaver og plankonsulent gir tilbakemelding dersom de har merknader.

Vedlagt utsendelsen ligger også eierliste og offisielle høringsinstanser for varsling av oppstart.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere den 20.01.2025. Gjennomgang og godkjent av referat 27.01.2025.

Med vennlig hilsen

Nikolay Hjertaas
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

Kopi til:

Polarhagen Massahi	Voieveien 180	8370	LEKNES
--------------------	---------------	------	--------

Vedlegg:

Offisielle høringsinstanser 2025	1757024	28.01.2025
Eierliste_28.01.2025_16.01	1757025	28.01.2025
eierliste_28.1.2025	1757028	28.01.2025