Vestvågøy kommune

Næring, plan og utvikling

Norconsult Norge As
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.: Vår ref.: 26/2543-2/NIHJ Dato: 26.10.2026

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for The Tide Lofoten

Innhold

1. Sak 1
2. Rammer for planarbeidet 3
3. Plantype og planavgrensning 5
4. Viktige utredningsbehov 8
5. Konsekvensutredning/planprogram 13
6. Krav til planforslaget – innhold og materiale 15
7. Fremdrift* 16

1. Sak

Planens navn og planident	Detaljregulering for The Tide Lofoten, planID 1874 202605
Møtedato og sted	10.09.2026 Digitalt møte på Teams
Planbehandling	I henhold til vertskommuneavtale mellom Moskenes og Vestvågøy, skal Vestvågøy kommune administrativt forberede plansaker i Moskenes kommune. Politisk behandling skal foretas av Moskenes kommune.
Møtedeltakere	Forslagsstiller Stein-Tore Johansen (Smaken av Lofoten AS) Tore Holmen (Gunvald Johansen Bygg Lofoten AS) Plankonsulent Gøran Antonsen (Norconsult Norge AS; kontaktperson) Tore Stien (Norconsult Norge AS)

	<u>Vestvågøy kommune</u> Nikolay Hjertaas (Vestvågøy kommune; kontaktperson)
Planinitiativet	Det opprinnelige planinitiativet ble mottatt 04.08.2026, og beskrev ønske om endring av den eksisterende reguleringsplanen for Sørvågen sentrum, planID 1874 200602. Den 07.10.2026 mottok kommunen et revidert planinitiativ. Endringen av planinitiativet går i hovedsak ut på at det utarbeides en selvstendig reguleringsplan for området som forslagsstiller ønsker å utvikle samt tilstøtende berørte arealer. Planarbeidet vil dermed ikke innebære endringer av den eksisterende reguleringsplanen for Sørvågen sentrum, men den nye planen vil gjelde foran den eksisterende reguleringsplanen. Bakgrunnen for planarbeidet, med ønske om å legge til rette for utvidelse av det eksisterende hotellet og tilhørende funksjoner, er uendret i det reviderte planinitiativet.
GNR/BNR	Det fremstår at omfattes av følgende eiendommer: 11/2, 11/12, 11/38, 11/57, 11/121, 11/127, 11/140, 11/175, 11/195, 11/372, 11/354, 15/1 Flere av eiendommene har usikker eller ukjente eiendomsgrenser. Se eget punkt om grensepåvisning.
Planens formål	Hensikten med planarbeidet er i hovedsak å tilrettelegge for arealfunksjoner som inngår i hotell/overnatting og bevertning på gnr 11/372 og 11/175. Bakgrunnen for dette er at det ønskes å utvide det eksisterende hotellet, samt at det er ønske om å sikre samsvar mellom regulerte arealer og eksisterende tillatt virksomhet. Det beskrives at hotellet i dag har 10 hotellrom, med restaurant- og barfasiliteter, og mulighet for å avholde konferanser for inntil 70 personer. I planinitiativet er det skissert en mulig løsning for utvidelse som tilrettelegger for rundt 27 nye hotellrom, samt kontor, møterom, lager mv. I tillegg ønskes det å tilrettelegge for den tilhørende driften på deler av arealer nordsiden av E10, vis-á-vis gnr 11/372.



Illustrasjon i planinitiativet som viser den ønskede utvidelsen

2. Rammer for planarbeidet

Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel	Foreslått planområde er i Kommuneplanens arealdel (planID 1874_200701, vedtatt 23.03.2011), avsatt til: Boligbebyggelse, næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, friområde, parkering og naturområde. En del av planområdet (hovedsakelig området som ønskes utviklet til hotell og bevertning) er ikke avsatt med arealformål i kommuneplanens arealdel. Dette arealet er omfattet av detaljeringssone H910_15 (reguleringsplan som fortsatt skal gjelde). I innledningen til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel står følgende: *«Kommuneplanens arealdel vil gjelde for alle kommunens arealer foruten Sørvågen, som i denne omgang er trekt ut av arealdelen. Moskenes kommunes formannskap har i formannskapsmøtet den 18.10.07 foreslått å trekke ut arealene i havna på Sørvågen, for å lage en egen reguleringsplan for området innen 2 år. Dette begrunnes med at man ønsker en strammere styring av utviklingen i Sørvågen, og at kommuneplanens arealdel ikke dekker den ønskede detaljeringen i planen.»* Det har ikke vært mulig å identifisere noen reguleringsplan som H910_15 viser til. Det fremgår heller ikke av kommunens planregister at det senere har blitt vedtatt reguleringsplan for det aktuelle området. Ettersom arealformål ikke er angitt i

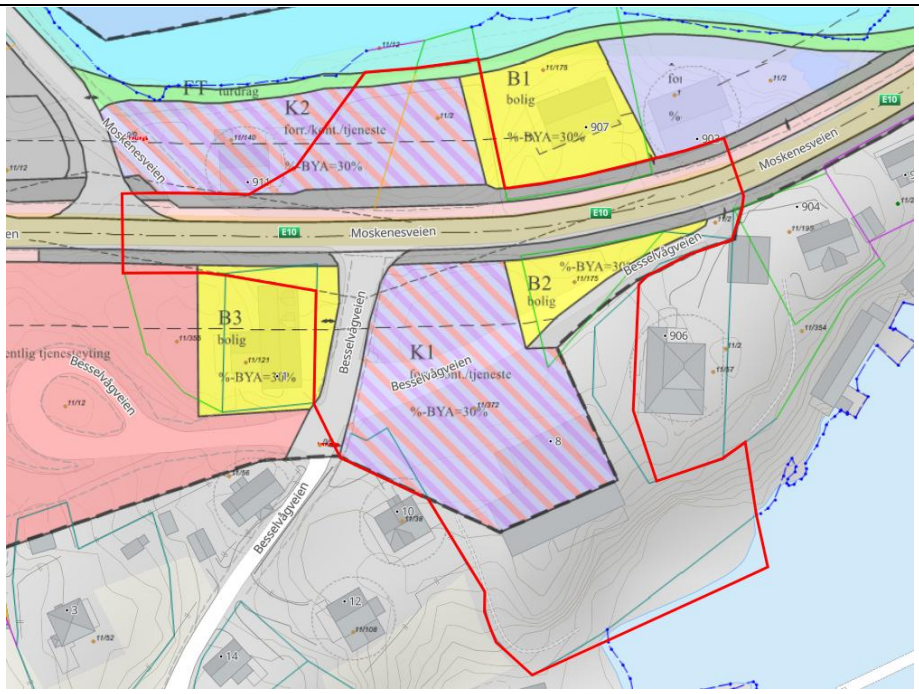
	kommuneplanens arealdel, fremstår den overordnede arealbruken innenfor arealene i H910_15 som uavklart.
Kommuneplanens samfunnsdel	Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035
Kommunedelplaner	Ikke kjent
Reguleringsplan	• Den nye reguleringsplanen vil erstatte deler av reguleringsplan for Sørvågen sentrum (planID 1874_200602, vedtatt 02.08.2011)
Andre kommunale planer eller vedtak (statlige, regionale og kommunale)	• Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 • Fylkesplan for Nordland 2013-2025 • Arealpolitiske retningslinjer, Nordland Fylkeskommune • Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging • Statlige planretningslinjer for klima og energi • Kommunale planer og strategier i Moskenes • Forskrifter i Moskenes kommune
Pågående planarbeid	• Kommuneplanens arealdel Høringsutkast (2024) til planprogram • Detaljregulering av E10 (statens vegvesen) • I juni 2026 ble det meldt oppstart av reguleringsarbeider for ny detaljreguleringsplan Fjøstomta, Sørvågen, planID 1874 202603. Forslagsstiller er 3 Norske AS og plankonsulent er Asplan Viak AS.
Andre relevante pågående prosjekter	Ikke kjent
Grensepåvisning	Eiendommen gnr 11 bnr 372 har ifølge matrikkel i hovedsak eiendomsgrenser som kan ha inntil 30 cm usikkerhet. Mot E10 og Besselvågveien er eiendommen avgrenset av hjelpelinje (veg). Mur mot gnr 11 bnr 2 ligger ifølge ortofoto delvis på naboeiendommen. Mot sjø ligger deler av fylling fra gnr 11 bnr 372 på umatrikulert grunn. Deler av arealet som ønskes endret på nordsiden av E10 har en eiendomsgrense med svært stor usikkerhet. Forslagsstiller opplyser at det er bestilt oppmåling av denne. Eiendommene gnr/bnr 11/38, 11/57, 11/127 og 11/140 (vist med stiplede sirkler på kartet under) er i matrikkelen registrert med fiktiv eiendomsgrense. På bakgrunn av

	disse eiendommene ligger så nært den foreslåtte plangrense, fremstår det sannsynlig at de vil omfattes av planarbeidet. Faktiske eiendomsgrenser er imidlertid ukjent.  

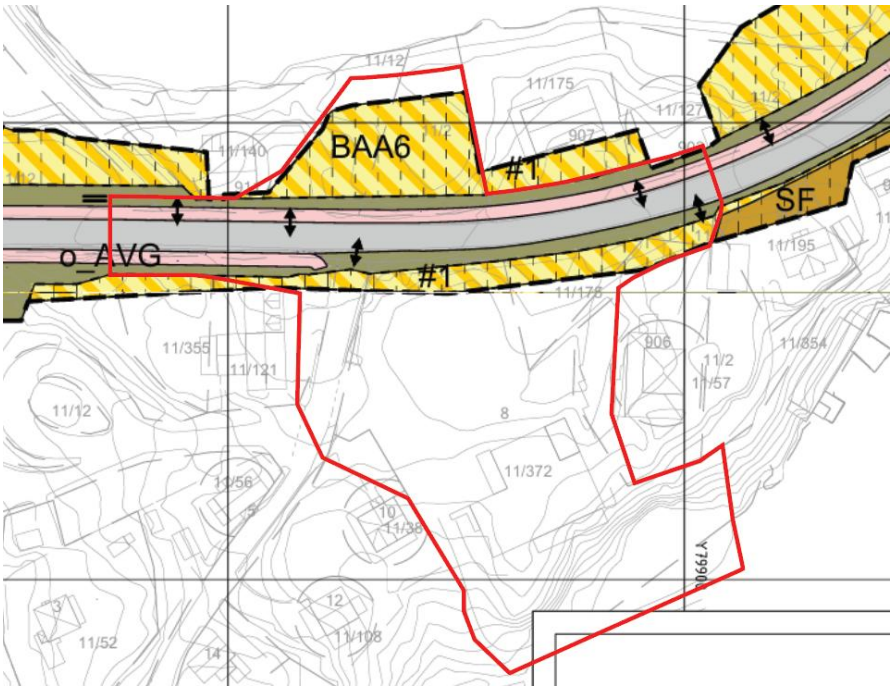
3. Plantype og planavgrensning

Plantype	Detaljregulering

Planen vil erstatte helt eller deler av følgende plan (-er)	Planarbeidet vil innebære at det utarbeides en ny selvstendig detaljreguleringsplan som vil gjelde foran deler av reguleringsplan for Sørvågen sentrum.
Planforslaget	Området ønskes i hovedsak utviklet med funksjoner for hotell/overnatting og bevertning. I plantypen kommuneplanens arealdel (KPA) avsettes det arealer for slik bruk med arealformålet næringsbebyggelse. Kun deler av arealet innenfor det foreslåtte planområdet er i KPA avsatt med arealformål, herunder friområde, boligbebyggelse og næringsbebyggelse. Arealene som skal tilrettelegges for hotell og tilhørende funksjoner er delvis uavklarte eller avsatt til friområde. Forslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer	Det ønskes å tilrettelegge for hotell og bevertning på gnr 11 bnr 372, samt arealer på nordsiden av E10 tilhørende den ovennevnte virksomheten. Planendringen skal også tilrettelegge uregulerte arealer på eiendommen gnr 11 bnr 372.
Planavgrensning	Planinitiativet viser at det i hovedsak skal reguleres arealer for hotellet, inkludert utvidelse, samt nødvendig infrastruktur og enkelte tilstøtende arealer til dagens eiendom. Den foreslåtte plangrensen fremstår i hovedsak som hensiktsmessig for den ønskede reguleringen. I vestre del av det foreslåtte planområdet er det i dagens gjeldende reguleringsplan regulert avkjørsel fra E10 til kommunal vei. Denne avkjørselen er foreslått flyttet i forslag til ny reguleringsplan for E10 (Statens vegvesen), slik at den reguleres iht. opparbeidet situasjon. Statens vegvesens plan er ikke vedtatt, men forventes sluttbehandling vinteren 2026. Gjennom planarbeidet og før planforslaget vedtas må det sikres at avkjørselens plassering samsvarer med reguleringsplanen som har forrang.



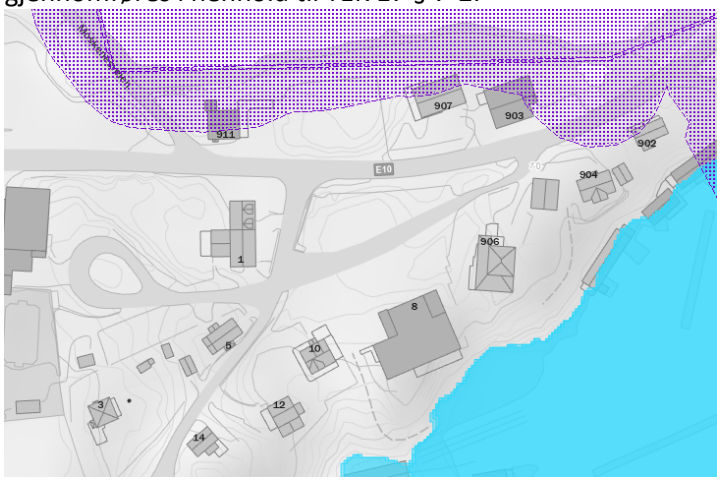
Gjeldende reguleringsplan. Den foreslåtte plangrensen er vist med rød strek.



Forslag til reguleringsplan for E10 Nappstraumen – Å, slik den ble sendt på høring av Statens vegvesen 26.06.2026. Rød strek viser foreslått plangrense i planinitiativet

4. Viktige utredningsbehov	
Planfaglige vurderinger	Planområdet ligger i tilknytning til E10 og kommunal vei. Det må legges vekt for å finne gode helhetlige løsninger for adkomst og parkering i arealet. Utforming av og plassering av planlagte bebyggelse og parkering bør derfor aktivt styres gjennom plankart, og i nødvendig grad i bestemmelser.
Lokale forhold som forutsetter særlig utredning/vektlegging i planarbeidet:	
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det er ikke landbruksinteresser i området.
Miljø- og naturmangfoldvurderinger	<u>Naturmangfold</u> Det er registrert en rekke rødlistede arter i tilknytning til Sørvågen sentrum. Innenfor planområdet er det blant annet registrert grønnfink (sårbar), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), krykkje (sterkt truet) mv. Området er ikke naturtypekartlagt (NiN). <u>Vannforekomster</u> Registreringene av vannforekomstene viser at Sørvågvatnet har *god* økologisk tilstand, men *ikke klassifisert* kjemisk tilstand. Moskenesvågen har moderat *økologisk* potensial og *dårlig* kjemisk tilstand. Se vurdering av behov for konsekvensutredning, kapittel 5. <u>Verneplan for vassdrag</u> Deler av planområdet ligger innenfor nedbørfeltet til Sørvågvassdraget, som inngår i Verneplan IV for vassdrag. Hensynet til verneverdiene i vassdraget må ivaretas i det videre planarbeidet, og eventuelle nye tiltak vurderes mot disse.
Klima og energi	Planforslaget vil ha noe påvirkning på klimagassutslipp. I henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 skal planlegging ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport. Planforslagets påvirkning på klimagassutslipp bør derfor vurderes i planarbeidet, og det bør utarbeides klimagassberegninger for prosjektet.

Kulturlandskap og kulturminner	Planområdet ligger i Sørvågen. Landskapet i området (Å til Sørvågen) er kartlagt og vurdert som kystslettelandskap i kartleggingsprosjekt *Landskapstyper i Nordland*. Sjeldenhet og representativitet er «4 – god og typisk utforming av landskapstypen, sjelden i regional sammenheng» (skala fra 1-5).  *Kilde: Nordlandsatlas > landskap > landskapsutforming* Planarbeidet må redegjøre for hvordan utbyggingen vil påvirke landskapet, herunder både landskaps topografi og dagens bebygde miljø i kulturlandskapet. Det bør brukes 3D-illustrasjoner som viser den nye bebyggelsen fra relevante synsvinkler. Illustrasjoner skal vise prosjektet med maksimal utnyttelse og høyde som tillates i planforslaget. Hensynene til nær- og fjernvirkning skal vurderes og beskrives i planforslaget. Innenfor planområdet er det i kommuneplanens arealdel avsatt hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_64). Kulturmiljøet (Sørvågen kino) er også beskrevet i kulturminneplan for Lofoten. Den tidligere kinobygningen har imidlertid blitt revet, og arealet er i dag bebygd som en utvidelse av hotellet.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	ROS Etter plan- og bygningsloven § 4-3 er det krav om at alle planer for utbygging skal ha risiko- og sårbarhetsanalyse. Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere. Grunnforhold Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I planforslaget skal det dokumenteres at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt iht. NVEs kvikkleireveileder 1/2019 kap. 3.2.

	<u>Flom og skred</u> Deler av det foreslåtte planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og fremskrevet nivå innenfor stormflo. Der planen åpner for bebyggelse innenfor områder som kan være utsatt for flom, skal reguleringsplanen sikre at tiltakene kan gjennomføres i henhold til TEK 17 § 7-2.  *Skravur: aktsomhetsområde for flom. Blått felt er stormflo* Det er ikke registrert hensynssone for skredfare innenfor planområdet.
Barn/unges, eldres, og personer med funksjonsnedsettelses interesser	*Jf. statlige retningslinjer.* Må ivaretas i planprosessen. Trafikksikkerhet for myke trafikanter må ivaretas med hensyn til inn- og utkjøring til parkering, samt tilstrekkelig adkomstløsning til tiltaket sikres for disse.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<u>Adkomst og trafikale forhold:</u> Europavei 10 går gjennom planområdet. Eiendommen gnr 11 bnr 372 har i dag sin adkomst fra Besselvågveien. Hensyn til trafikksikker og hensiktsmessig adkomstløsning og trafikkflyt vil være av viktig del av det videre planarbeidet. Det forutsettes tidlig dialog med Statens vegvesen. Det vises til at Statens vegvesen har påbegynt reguleringsarbeider for detaljreguleringsplan for E10, herunder igjennom Sørvågen. Ifølge Statens vegvesens vegkart er Besselvågveien og den delen av Moskenesveien som ligger nord for E10, kommunale veier. Det opplyses at formannskapet i Moskenes stilte i vedtak FS-149/17 den 11.12.2017 vilkåret: «"Kjerrestien" fra kinoen til Sørvågen Handel forbi Rasch sitt hus skal ikke være adkomstvei og bør stenges for motorisert ferdsel». Vilkåret ble stilt i forbindelser med vedtak av dispensasjon og rammetillatelse for deler av den eksisterende

	hotellbebyggelsen. <u>Snøopplag</u> Det må planlegges tilstrekkelig areal for snøopplag, bla. ved å vise i illustrasjonsplan. <u>Renovasjon</u> Lokalisering av renovasjonsløsninger avklares i planarbeidet og avsettes i plankart. <u>Brann</u> Lofoten brann og redningsvesen har vist til at følgende punkter er særlig viktige å hensynta i det videre planarbeidet: • Slokkevann: Det må avklares og dokumenteres at det er tilfredsstillende tilgang på slokkevann for den planlagte virksomheten. • Adkomst: Det må sikres tilfredsstillende fremkommelighet og oppstillingsmulighet for brannvesenets kjøretøy. Parkering og annen bruk av utearealene må ikke hindre nødvendig adkomst. • Brannspredning: Ved utvidelse av eksisterende hotell må brannspredning mellom eksisterende, ny bebyggelse og omkringliggende bygninger ivaretas. • Eksisterende bygg: Grensesnittet mellom eksisterende hotell og ny bygningsdel må vurderes brannteknisk som en del av den videre prosjekteringen. Det vises til vedlegg for brannvesenets forutsetninger for fremkommelighet.
Parkering	Kommuneplanens arealdel har ikke bestemmelser for antall biloppstillingsplasser for næringsbebyggelse. I planforslaget skal behovet for parkering være illustrert og beskrevet.
Vann, avløp og overvann	<u>Vannforsyning</u>: Det er ikke kommunal vanntilførsel i området. Det private vannverket Sørvågen vannverk leverer vann i området, hvor ledning er lagt langs E10. Kapasitet for vannforsyning forutsettes avklart med vannverket. Vannverket kan ikke pålegges oppgradering for å dekke utbyggingens behov for slokkevann. Kompenserende tiltak for slokkevann må vurderes i dialog med brannvesenet, og skal være aksepteres av disse før planvedtak. Forholdene knyttet til vannforsyning skal være avklart i VA-rammeplan. <u>Avløp</u>: Det er ikke kommunalt avløpsanlegg i området. Eksisterende hotell er

	tilkoblet privat utslipp. Prinsippene for håndtering av avløp skal være avklart i VA-rammeplan. <u>Overvann</u>: Overvann skal i hovedsak infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom, eller forsvarlig avledet så langt nødvendig. Prinsippene for løsning skal være avklart i VA-rammeplan. <u>VA-rammeplan</u> Det forutsettes utarbeidelse av en overordnet VA-rammeplan som skal samordnes med arealformål og i nødvendig utstrekning gjenspeiles i arealplanens bestemmelser, herunder rekkefølgebestemmelser. VA-rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.
Støy	*Støy vurderes jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21.* Dersom det planlegges for bruk eller tiltak som kan generere støy, må dette vurderes nærmere.
Strandsone, sjø/vassdrag	Arealdelen i gjeldende kommuneplanens har ikke fastsatt annen byggegrense iht. pbl § 11-9. Det må sikres at utbygging kan skje uten konflikt med pbl § 1-8.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Rammene for utforming av bebyggelse blir svært viktig i det videre planarbeidet. Arkitektonisk uttrykk, høyder og volum skal vurderes og tilpasses stedet, og det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse. Det forutsettes at planens rammer for byggeprosjektet er godt illustrert ved planleveransen, gjennom bruk av tegninger, 3D-illustrasjoner, terrengsnitt mv. Både nær- og fjernvirkning skal vurderes og redegjøres for. Det vises til bestemmelser i kommuneplanens arealdel om estetikk og tilpasning til omgivelser.
Utbyggingsavtale	Hvis det skulle bli aktuelt med opparbeidelse av teknisk infrastruktur som kommunen skal overta eller oppgradering av kommunal infrastruktur bør det inngås utbyggingsavtale.
Kjøpesenter/varehus	Omfatter ikke tiltaket, se temaet næring.
Næring	Hensikten med reguleringsarbeidene er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende hotell fra 10 til totalt ca. 37 rom. Virkningene for reiseliv i kommunen og øvrig lokalt næringsliv skal vurderes.
Folkehelse	Må ivaretas i planprosessen. Planarbeidet må hensynta gode og trykke forbindelser for myke trafikanter.

By- og stedsutvikling	Planområdet ligger sentral plassert i Sørvågen. Det må vurderes og beskrives hvilke virkninger de ønskede endringene vil ha for Sørvågen. Det bør også vurderes hvilke synergier tiltaket vil ha for øvrig virksomhet i området.
Bomiljø og bokvalitet	Planområdet ligger nært boligbebyggelse, og omfatter stedvis boligformål. Eiendommen gnr 11 bnr 372 grenser mot eksisterende boligbebyggelse mot vest og øst. Planområdet omfatter også adkomstvei til boligeiendommer i Besselvågveien. Planarbeidet skal vurdere og hensynta det øvrige boligområdet med tanke på til bomiljø og bokvalitet, og påvirkning redegjøres for i planbeskrivelsen.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	God dialog med direkte berørte grunneiere er viktig. Det anbefales å gjennomføre informasjonsmøte/medvirkningsmøte før planforslag sendes kommunen.
Annet	Administrasjonen skal godkjenne kunngjøringsannonse og varslingsbrev. Kommunen v/planavdelingen sender adresseliste over høringsparter for oppstart. Oppstart varsles etter ordinære krav i avis og på kommunens hjemmeside.

5. Konsekvensutredning/planprogram

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 planen inn under § 6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding?*		**X**	
Faller planen inn under § 7 *Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding?*		**X**	
Faller planen inn under § 8, *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10?*	**X**		
Administrasjonen vurderer at tiltaket vil omfattes av forskriftens vedlegg II punkt 11 bokstav j: *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*			
Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10 (dersom planen faller inn under kriteriene i § 8)			
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:			
1. størrelse, planområde og utforming		**X**	
2. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser		**X**	
3. avfallsproduksjon og utslipp		**X**	
4. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer		**X**	
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:			

a)	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**
b)	truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv			**X**
c)	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**	
d)	større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet		**X**	
e)	økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	**X**		
f)	konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning		**X**	
g)	vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	**X**		
h)	risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom		**X**	

Administrasjonens vurderinger av ja/vurderes nærmere:

Bokstav a: Planområdet ligger innenfor verneplan vassdraget Sørvågvassdraget. Det vurderes at de ønskede endringene i liten grad berører hensynene i verneplanen. Planområdet er i stor grad utbygd, men det er regulert turdrag mot vassdraget. Administrasjonen forutsetter at dette videreføres for å ivareta de viktige friluftsinteressene.
Bokstav b: Det er registrert rødlistede fuglearter i tilknytning til Sørvågen, både på land og i sjø. Det er registrert enkelte punktregistreringer innenfor planområdet, men området fremstår ikke å utgjøre et viktig leve- eller funksjonsområde for artene. Arealene som ønskes endret er i hovedsak bebygd/opparbeidet og den nye beskrevne arealbruken fremstår derfor i begrenset grad å påvirke artene i området.
Forts. bokstav b: Innenfor planområdet er det registrert svært viktig friluftsområde («Sørvågenvannet m/lysløype»). I gjeldende reguleringsplan er det regulert turdrag langs kantsonen av Sørvågvatnet. Basert på at det ikke planlegges ikke endringer av turdraget, vurderes planarbeidene ikke å komme i konflikt med friluftsområdet.

Bokstav e/g: I planinitiativet er disse punktene særskilt vurdert og kommentert. Det er blant annet vist til at hotellet er etablert med en slamavskiller som er dimensjonert til å kunne håndtere den planlagte utvidelsen. Det er også vist til innvilget utslippstillatelse. Det er videre vist til at tiltaket gjennomføres med begrenset

grad av inngrep i terreng og massehåndtering.
Kommunens vurdering av bokstav e/g: Moskenesvågen har moderat økologisk potensial og dårlig kjemisk tilstand. Planarbeidet vil legge til rette for en vesentlig utvidelse av eksisterende hotellvirksomhet, med inntil 27 nye hotellrom. Planområdet ligger i direkte tilknytning til Moskenesvågen, og planlagt utbygging vurderes å kunne medføre økt belastning på vannforekomsten. Dette tilsier ifølge veileder for § 10 at det normalt vil utløses konsekvensutredning. Da hotellet ble bygd ble det innvilget utslippstillatelse for utslipp av sanitært avløpsvann. Av søknaden fremgår det at anlegget skulle etableres med slamavskiller og var beregnet til 92 pe (personekvivalenter). Av beregningsgrunnlaget for antall pe i søknaden fremgår det at hotell var beregnet for 20 enheter (sengeplasser på hotellrom). Uavhengig av om det planlegges enkelt- eller dobbeltrom, fremstår det klart at vurderingene etter forurensningsforskriften, foretatt i forbindendelse med utslippstillatelsen, ikke vil avklare påvirkningen av den planlagte utvidelsen.

Veileder for § 10 er lagt til grunn for vurderingene:
https://www.regjeringen.no/contentassets/167047e811414896b04ec2504dd63995/veileder_kuforskriften_vesentlige_virkninger.pdf

Krav om planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1				
Utløser planarbeidene planprogram, jf. pbl § 4-1?	Merknad:		**X**	
Krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4-2				
Utløser planarbeidene konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2?	Merknad: Med bakgrunn i at planen vil legge til rette for tiltak som vil kunne medføre en økt belastning for vannforekomst hvor grenseverdiene er overskredet, vurderes det at planarbeidene vil medføre behov for konsekvensutredning.	**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 avis.	Uke 44
Planavklaringsmøter	Gjennomgang av merknader etter kunngjøring, møte avholdes ved behov	Ved behov
Kart- og bestemmelsesmøte	Møtetidspunkt avklares senere	Ved behov
Oversendelse av planforslag til kommunen	Foreløpig leveransetidspunkt.	Så fort som mulig, men før jul
Førstegangs behandling i forvaltningsutvalget	*Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt*	Ikke estimert
Offentlig ettersyn	*Minimum 6 uker*	Ikke estimert
Andregangs behandling i forvaltningsutvalget		Ikke estimert
Endelig planvedtak i kommunestyret		Ikke estimert

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.
Kommunens møtekalender.

Andre opplysninger

Plangebyr
Oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Moskenes kommunes gebyrregulativ.

Reguleringsplan	**Satser 2026**	**Estimert beløp**
Plansaker (pbl. kap.12, §§ 12-1 – 12-15).		
Planavklaringsmøte med referat etter timeforbruk per time	Kr 2 900	Kr 2 900 for

		oppstartsmøte. Evt. andre møter avtales underveis
Planinitiativ er i strid med overordnet plan	Kr 14 000	Kr 14 000
~~Fastsetting av planprogram (PBL § 12 - 9). Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger~~	-	-
Privat forslag til detaljplan		
Basisgebyr inklusiv annonsering og kunngjøring	Kr 63 000	Kr 63 000
Arealtillegg		
Arealtillegg kr 5 per kvm for de første 10.000 kvm, deretter kr 2,5 per kvm [2, 3]	*(Ved et estimat på ca. 5 500 kvm)* Kr. 27 500	Kr 27 500
Tillegg ved konsekvensutredning pr. forhold Jfr. PBL § 4-2 og § 14	Kr 32 800	Kr 32 800
Estimert total [1, 2, 3]		**Kr 140 000**

Fotnoter:
1: Planavklaringsmøter underveis kommer i tillegg.
2: I planinitiativet var det ikke oppgitt hvor mye areal som skal endres. Administrasjonen legger derfor til grunn 5,5 dekar som estimat for arealbruksendringen. Gebyr vil bli beregnet etter arealene som fremmes i planforslaget.
3: 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

Smaken av Loften AS, Besselvågveien 8, 8392 Sørvågen

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.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere den 08.10.2026. Tilbakemelding ble gitt 16.10.2026 Referat godkjent 26.10.2026.

Med vennlig hilsen

Nikolay Hjertaas
saksbehandler

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

Kopi til:

Gunvald Johansen Bygg Lofoten As	Lekneskroken 9D	8370	LEKNES
Smaken Av Lofoten As	Postboks 4 Joker Sørvågen	8392	SØRVÅGEN