

Forslagsstiller: Frode Hov frode@lofotenlinks.no

Fagkyndig: Jensen & Skodvin Arkitekter AS, kontakt: Jan Olav Jensen jan.olav.jensen@jsa.no

Dagens planstatus

Gjeldende reguleringsplaner for området er 201 Gimsøy Golfhotell, vedtatt 18.05.2012 og 203 Gimsøy Golfbane, vedtatt 05.03.2012 og med mindre endring 19.01.2023

Bakgrunn for forslaget

Lofoten Links på Gimsøya går for å være en av verdens beste og mest spektakulære golfbaner. Her kan golf kombineres med spektakulære naturopplevelser. For at driften skal bli lønnsom er det et stort behov for flere overnattingsplasser og utvikling av anlegget. Bedriften har i dag kun et fåtall rom til utleie ved hyttefeltet ca 1 km unna. Selskapet satser gjennom denne utviklingen på å få til helårsdrift med flere faste stillinger. Leilighetene og rommene vil utformes at de gir den beste muligheten til å oppleve nordlyset og midnattssola. Yttersiden av Gimsøy har de beste forutsetningene for å se nordlys og mulighet for å tiltrekke seg nordlysturister. Selskapet ønsker gjennom dette tiltaket å skape ny og mer aktivitet samt grunnlag for helårsdrift på anlegget selv om selve golfbanen er stengt om vinteren. Det vil kunne skapes opp mot 30 faste nye stillinger på Gimsøy gjennom denne satsingen som også må ses i sammenheng med planene om et nytt og moderne klubbhus med restaurant og tilrettelagte opplevelser.

I gjeldende reguleringsplan for golfbanen er det regulert inn et område for hotell/overnatting på felt N1. Arealet er på 4650 m² og med maks utnyttelse på 60 % kan det bygges et bygg på ca 2790 m². Forslagsstiller ser at arealet er uheldig utformet og plassert av flere hensyn. Forslagsstiller ønsker derfor å etablere et overnattingstilbud, som også inkluderer fritidsleiligheter, på et område som er mer egnet.

Hovedintensjonen i planforslaget

Forslagsstillers ønske er å omregulere et område fra golfbane til fritidsleiligheter/hotell/overnatting. Området som foreslås omregulert er uegnet til golfbane. Begrunnelsen for å flytte bebyggelsen er at dagens utnyttelse på 60 % åpner for et stort samlet bebygd areal som vil kunne gå på bekostning av tilpasning til landskapet. Forslagsstiller ønsker derfor å fordele funksjonene på et større område slik at bebyggelsen kan tilpasses landskapet på en bedre måte og bli mindre dominerende.

Intensjonen er å etablere et anlegg med høy arkitektonisk kvalitet som skal plasseres slik at det eksisterende terrenget bevares. Rom og leiligheter foreslås fordelt på flere bygninger som skal utformes med tanke på landskap, utsikt og generøse uterom. Uterommene skal tilrettelegges for golfaktiviteter.

Høyden på bebyggelsen som er vurdert er 1 og 2 etasjer, maks kote 27,0. For å kunne drive bærekraftig og imøtekomme etterspørselen innebærer forslaget økt utnyttelse i forhold til gjeldende regulering. Forslaget til maks bebygd areal er ca. 5000 m². For øvrig er hensikten med forslaget å minst mulig påvirke gjennomføring av planene som gjelder for området.

Bevaring av terrenget vil være svært viktig. Det foreslås at sprenging eller bruk av tunge anleggsmaskiner skal brukes i minst mulig grad for å sikre at terrenget ikke skades. Ved å plassere bebyggelsen noe hevet over terrenget vil også overvannet håndteres naturlig. Juvet landskapshotell

er et eksempel på hvordan terrenget og landskapet kan sikres i detaljreguleringsplan og gjennomføring av prosjektet, se *figur 1*.



Figur 1 Hotellrom, Juvet landskaphotell (detaljregulering og prosjektering v/ Jensen & Skodvin arkitekter)

Dagens situasjon

I dag ligger klubbhus og overnatting på felt N1, langs Tore Hjorts vei (Fv 862). Lofoten Links trenger å høyne standarden på klubbhuset for ansatte og gjester. Et nytt klubbhus er under planlegging i tråd med gjeldende regulering av golfbanen. Overnatting ønskes på et mer egnet område, som beskrevet i planinitiativet.



Figur 2 Dagens klubbhus og overnatting på felt N1, sett fra vest

Arealet som foreslås omregulert ligger sør for dagens parkeringsplass, f_P i gjeldende regulering. Arealet er i dag uegnet til golfbane. Maskinhallen som er oppført vil bli revet. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller kulturminner i området (*MD Naturbase kart*). Tur- og friluftsrute til Hoven er kartlagt sør for området.

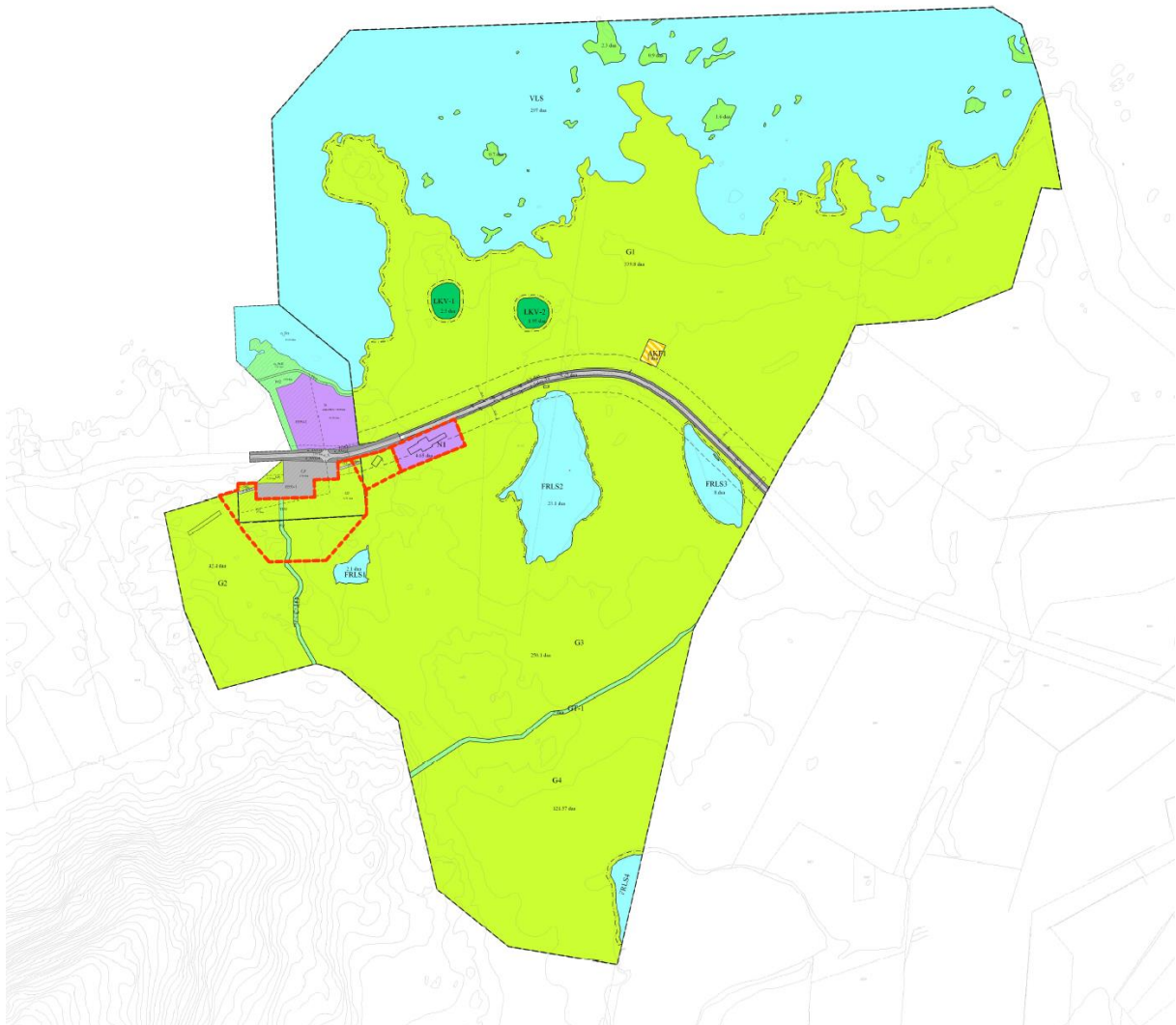
Området er ikke kartlagt med naturfare. Løsmasser er beskrevet med tynt humus-/torvdekke. Hele Gimsøya er kartlagt med aktsomhet marin leire opp til ca. kote 30 (*NVE Atlas*).



Figur 3 Arealet som foreslås omregulert ligger sør for parkeringsplassen. Parkeringsplass og areal sett fra nord.

Forhold til gjeldende planer og føringer

Området er avsatt til idrettsformål i kommuneplanen, og regulert til i hovedsak golfbane og hotell/overnatting knyttet til golfdriften. Hensikten med planforslaget er å utvikle området i tråd med føringene og legge til rette for fritidsleiligheter.



Figur 4 Reguleringsplan 201_Gimsøy Golfhotell og 203_Gimsøy Golfbane. Forslag til planområde markert med rød stiple linje.

Hovedinnhold i planen

Forslag til arealformål er Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (fritidsbebyggelse/ hotell/ overnatting) tilknyttet golfdriften.

Utnyttelsesgraden som er vurdert er ca. 5000 m² bebygd areal.

Høyden på bebyggelsen som er vurdert er maks. to etasjer på inntil 50 % av bebyggelsen. Maks. møne- eller gesimshøyde på bebyggelse i to etasjer bør være på maks. kote 27,0. Maks. møne- eller gesimshøyde på bebyggelse i én etasje bør være på maks. kote 24,0. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maks. gesimshøyde kan etableres innenfor maksimalt 10% av takflaten.

Bebyggelsen skal plasseres slik at terrenget bevares. Inngrep i terrenget som sprenging eller bruk av tunge anleggsmaskiner tillates ikke.

Felles parkeringsplass f_P skal benyttes til parkering.

Gangvei for turgåere som i dag skal etableres gjennom området.

Kjøreadkomster skal ivaretas.

Hensyn til landskap videreføres fra gjeldende regulering.

Konsekvenser som følge av forslaget

Fordelen med å flytte hotell/overnatting er blant annet:

- Fordel pga. større avstand til vei og hull 9 på golfbanen. Mindre konflikt med golfspill og mindre konflikt med trafikk langs vei.
- På sikt kunne ta bort en utkjøring til hovedvei og bruke samme som regulert til felles parkering. Et mer ryddig trafikkbilde med økt sikkerhet.
- Bebyggelsen vil være mer samlet og ha nærhet til eksisterende parkeringsplass, noe som gir ryddigere parkeringsforhold for hele anlegget og ikke oppdeling i flere parkeringsplasser.
- Utsikt mot sør er også attraktivt. I eksisterende er det kun mot nord som har utsikt, eventuelt mot sør i en etasje 2 om en gis tillatelse til det.
- Spennende terreng, tanken er å lage noe landskapstilpasset og vakkert, som vil kunne være attraktivt både for sommerens golfgjester og vinterens nordlysgjester.
- Nærhet til treningsanleggene, driving range og putting green.
- Enklere vareleveranser enn dagens situasjon i bunnen av bakken (lite oversikt og trangt).
- I opprinnelig planer til golfbanen var klubbhuset/servicebygget tenkt plassert i området som dette forslaget er tenkt.

Fordelen med helårsturisme:

- En bærekraft utnyttelse av investeringene som er gjort i anlegget, i og med at de tas i bruk hele året.
- Det vil kunne skapes opp mot 30 helårsarbeidsplasser på et sted som er preget av fraflytting og kunne bygge opp under de tiltakene som er gjort på Gimsøy som bygging av ny skole etc.
- Tiltaket vil være viktig for å utvikle samfunnet på Gimsøy og Vågan Kommune.

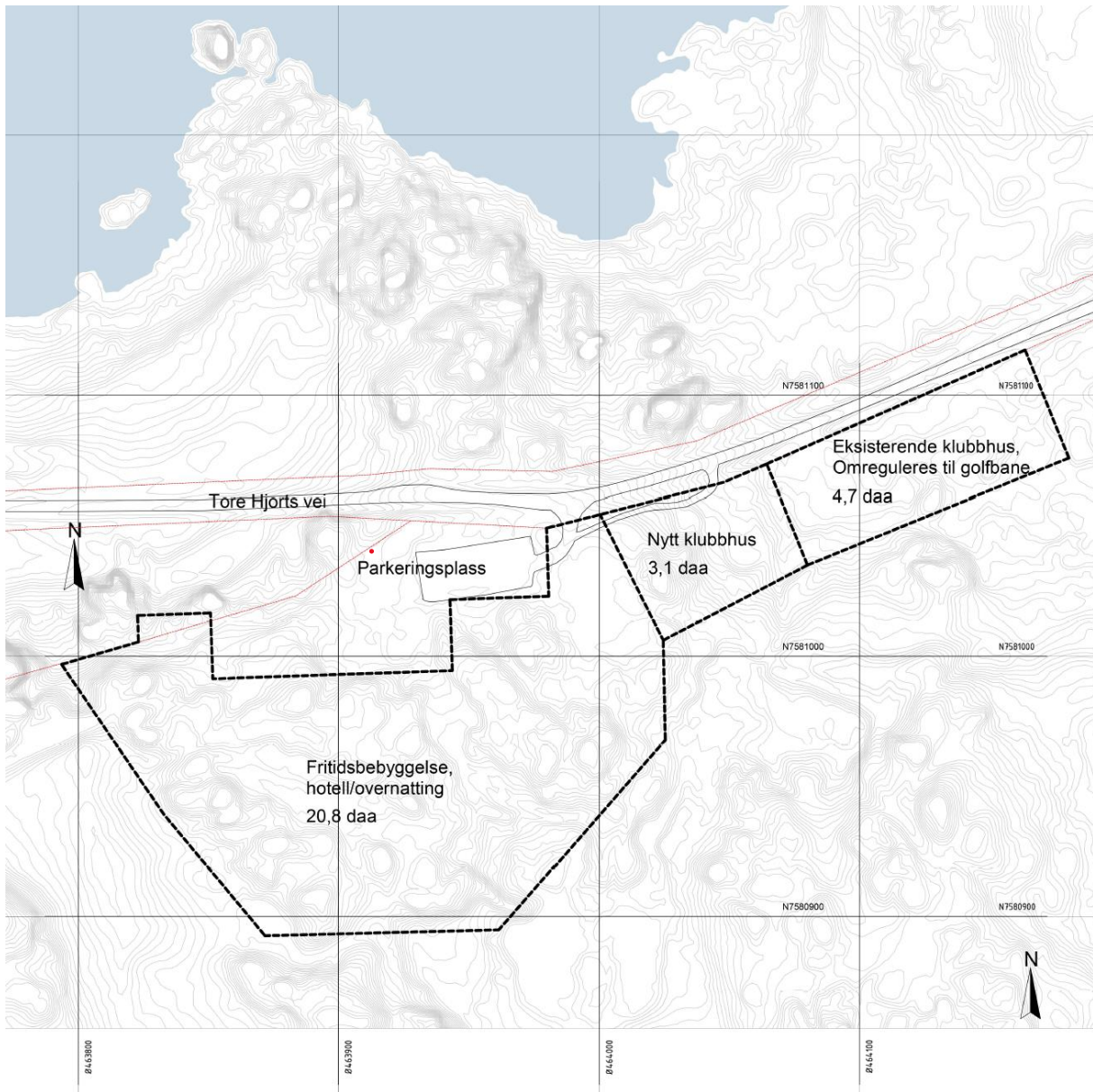
Negative konsekvenser :

- Bebyggelsen vil bli høyere i terrenget enn gjeldende regulering, men samtidig bli lavere enn regulerte høyder på hotellet på nordsiden av veien.
- Forventet trafikk vil øke noe i forhold til gjeldende regulering.
- Noen eksisterende gangstier vil bli utilgjengelige ved omsøkt tiltak. Det finnes dog mange andre stier, og det er et ønske om å utbedre stinettverket i området. Dette tiltaket er omsøkt og kommunen og tiltakshaver er i prosess for å finne ut av hva som er best fremgangsmåte.

Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av de gjeldende reguleringsplanene for området. Planforslaget vil være innenfor hoveddrammene i planene som gjelder, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

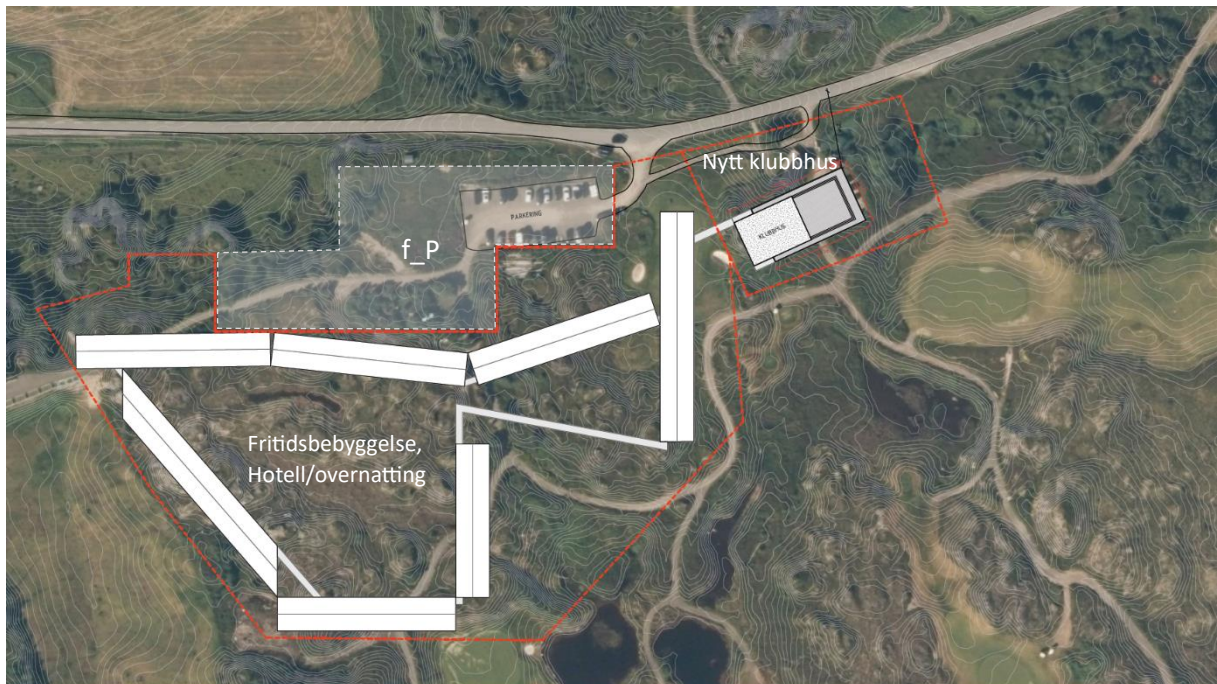
På sikt er målet å tilbakeføre regulert felt N1 til golfbane for å ivareta golf- og friluftsanser innenfor området. Forslaget til nytt felt for bebyggelse ligger på samme akse fra kystlinjen som felt N på nordsiden av veien og samler derved de bebygde arealene. Planforslaget vil legge til rette for at friluftsområdet/golfbanen forsterker landskapsbildet og den visuelle forbindelsen mellom friluftsområdet og kysten. En utnyttelse fordelt på et større område gir langt større muligheter til god landskapstilpassing og en mindre dominerende bebyggelse.

Planforslaget vurderes ikke å falle inn under kriteriene til planer og tiltak som skal konsekvensutredes, jf. Forskrift om konsekvensutredning Kap. 2, § 6 og 8, kap. 3, § 10.

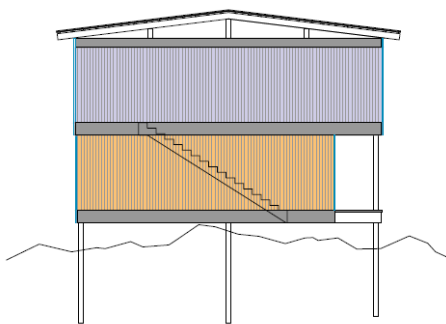


Figur 5 Forslag til planområde

Skisse av forslaget



Figur 6 Illustrasjon av forslag til planområde: Ny bebyggelse foreslås sør for regulert felles parkering (f_P). Gjeldende hensynssone landskap skal opprettholdes. Skisse til ny bebyggelse innen nytt planområde, samt nytt klubbhus.



Figur 7 Typisk snitt av enhet i to etasjer



Figur 8 Fasadestudier



Figur 9 Skisse av anlegg med en etasje i front mot nord og to etasjer i bakkant, sett fra nordøst. Anlegget viser et generøst uterom for blant annet golfaktivitet i sesong.



Figur 10 Skisse av anlegg og eksisterende terreng som bevares, sett fra nordøst.