



Frode Hov  
Hov  
8314 GIMSØYSAND

## Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Hov Gård - planid 323

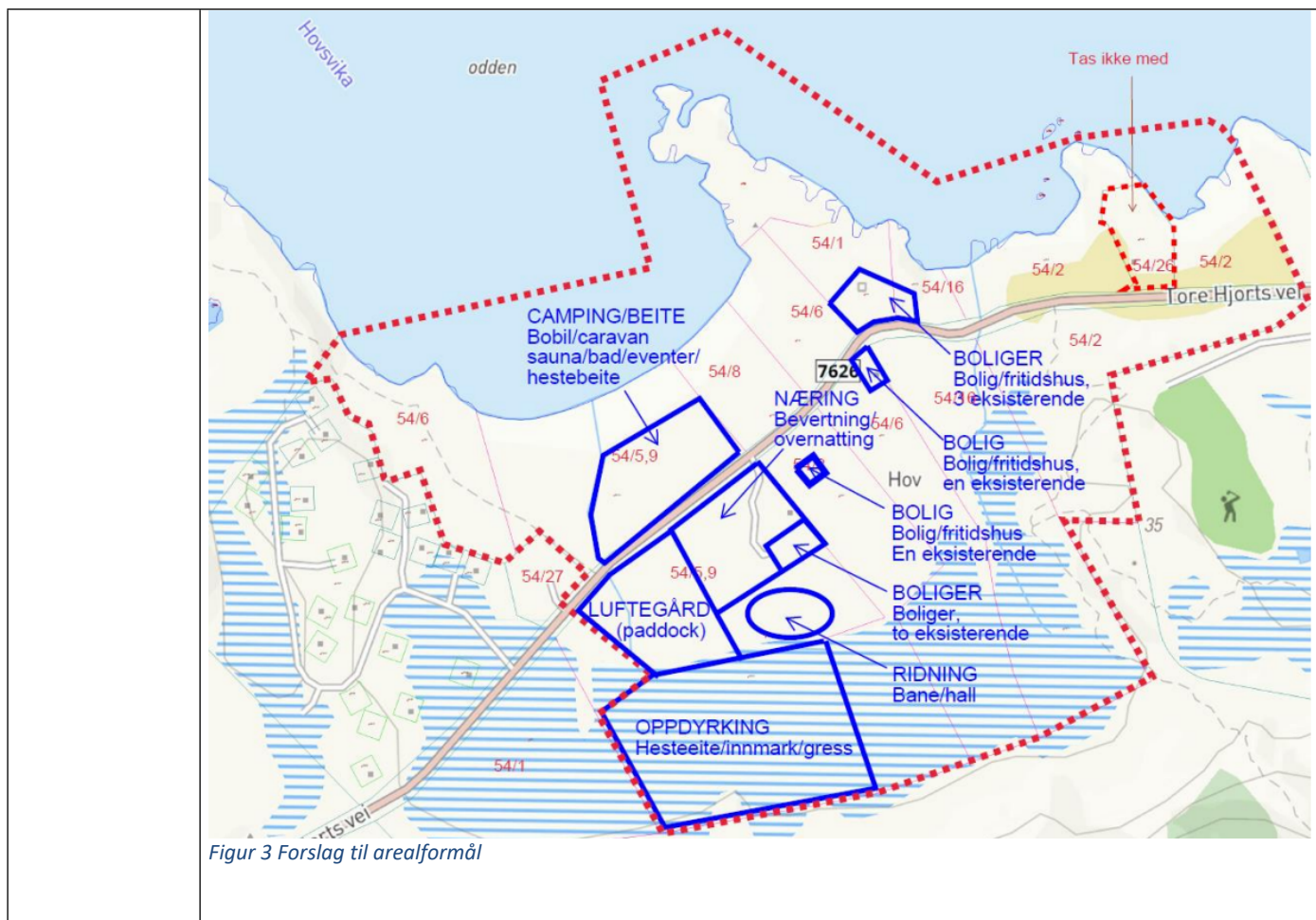
Når planarbeid igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet, jf. PBL § 12-8.

Kommunen kan beslutte at initiativet skal stoppes eller planarbeidet videreføres. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt.

## Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Hov Gård, PlanID.323
Møtedato	19.03.2024
Møtedeltakere	<b>Vågan kommune:</b> Jonas Borg Stefanie Schramm Stig Rune Dybwik (Vann og avløp) Markus Johnsen (Veg) Kai Børge Årre (Brann)  <b>Forslagsstiller:</b> Frode Hov  <b>Plankonsulent:</b> Kari Fauske v/ NSW Arkitektur
GNR/BNR	54 / 1, 2, 5, 6, 8, 9, 16, og 69/14
Planens formål	Gårdssdrift, camping og boliger knyttet til øvrige aktiviteter på Hov Gård. Dette er aktiviteter rundt overnatting, sauna, restaurantdrift, turridding, eventer og arrangementer med mer.  Foreløpig vurdering er at utvidelse av campingområde ikke vil være et negativt tiltak så fremt det ikke forringer allmenhetens bruk og opplevelser av strandsonen og viktig friluftslivsområde. Det er positivt å kunne legge til rette for bedre bruk av arealene ved inngrepsfrie tiltak, som styrker

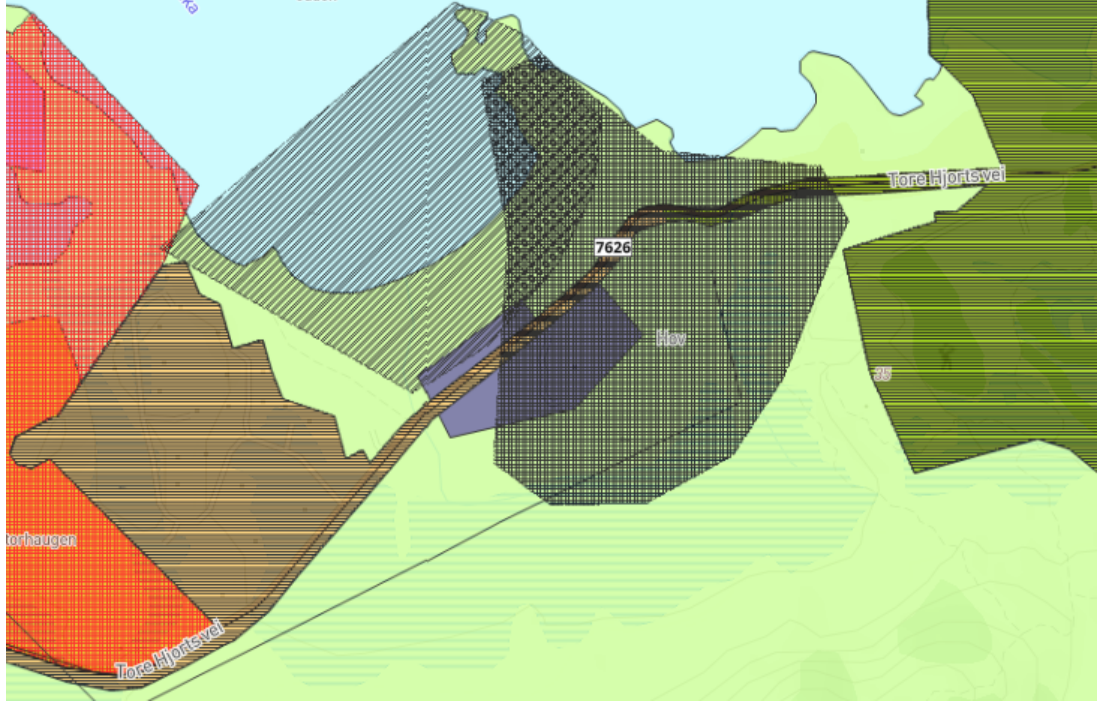




### Planforutsetninger

#### Gjeldende plangrunnlag for området <oppgi navn og dato>

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel, 13.12.2017. Det er regulert LNFR-område og campingplass innenfor planavgrensningen. I tillegg ligger det båndleggingssone for kulturminner, og hensynssone for friluftsliv
-------------------------	--

	 <p>Figur 4 Kommuneplanens arealdel</p>
Kommunedelplan	-
Reguleringsplan	<p>Planområdet grenser til to planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gimsøy golfbane, PlanID.203, datert 05.03.2012 i øst.</li> <li>- Hov hyttefelt, PlanID.263 datert 11.05.2020 i vest</li> </ul>
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	<p>Gjeldende plangrunnlag for området:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020</li> </ul> <p>Andre regionale og statlige føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023</li> <li>- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999</li> <li>- Universell utforming, i teknisk forskrift</li> <li>- Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014</li> <li>- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018</li> <li>- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011</li> <li>- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging</li> <li>- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H5/18</li> <li>- Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv.</li> <li>- Fylkesplan 2013 – 2025</li> <li>- Regional planstrategi for Nordland 2016-2020</li> <li>- Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025</li> </ul>

Pågående planarbeid	Det skal avholdes oppstartsmøte for Gimsøy golfhotell, PlanID.331, 22.04.2024. Ny plan ligger øst for og grenser delvis til Hov gård.
---------------------	---

### Plantype

Områderegulering	-
Detaljregulering	PBL§ 12-3 Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.
Reguleringsendring	Reguleringsendring jf. PBL § 12-14, første ledd «For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.»

### Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	-
Planen vil erstatte deler av følgende planer	-
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	-

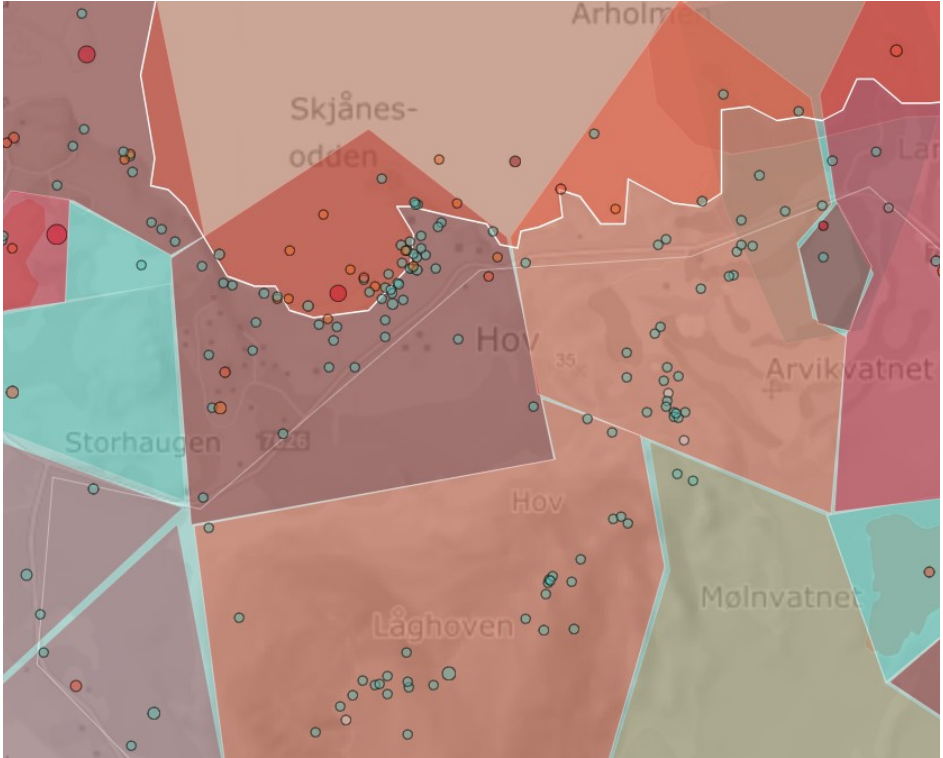
### Planendring

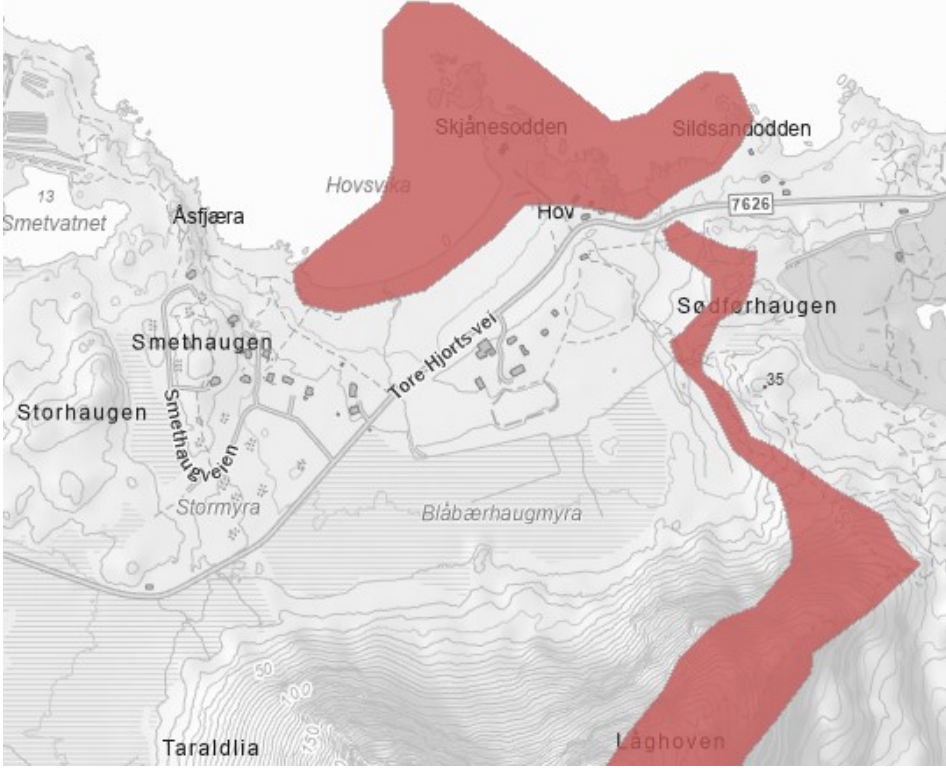
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; <b>Hovedformål</b>	Planinitiativ er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er avsatt camping innenfor planavgrensningen, men foreslått størrelse og plassering er ikke i tråd med overordnet plan.  Oppdyrking ifm. av jordbruk og beite er i tråd med overordnet plan. Nydyrking omfattes av nydyrkingsforskriften. Ridebane/hall kan reguleres med flere arealformål, men ikke LNFR.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Ridebane/hall er i strid med LNFR. Det har tidligere vært ridebane på området.

### Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Det bør ikke tillates hytter, hverken til fritidsbolig eller utleie, innenfor område som består av myr eller dyrka jord, og som er innenfor LNFR-område. Det må gjennomføres en kulturminnefaglig vurdering av kulturminner i området. Det må utføres naturkartlegging av naturverdiene og artene i området.
-------------------------	---

	<p>Det er kartlagt områder av stor friluftsverdi, det er positivt om man styrker allmenhetens tilgjengelighet og bruk av disse områdene, men dette er ikke problemfritt.</p> <p>Konsekvensene planen har for nevnte friluft- og ferdselsområder må redegjøres for i detalj.</p> <p>Anlegning av tekniske installasjoner som servicehus må følge arkitektonisk utforming som er passende for campingområdet.</p> <p>Campingområdet er i KPs arealdel (KU byggeområder) avsatt til campingplass for gårdens gjester. Det er ikke tillat med permanent bebyggelse i form av fritidshytter eller lignende.</p> <p>I dag brukes camping kun til oppstillingsplasser og telt. Dersom det ønskes kombinert bruk av camping og beite må dette presiseres i bestemmelser.</p> <p>Det tillates ikke tiltak innenfor LNF-områder som ikke er nødvendige tiltak for gårdsbundet næring.</p> <p>Hvilke tiltak som ønskes må presiseres. Topografiske endringer, eller asfaltering av camping- og ellers LNF-områder vil ikke være tillat og ellers i strid med arealformålene. Inngrepsfrie tiltak i LNF-områder.</p> <p>Riktig arealformål for større hesteanlegg vil vanligvis være idrettsanlegg, men som det er nevnt over kan noen anlegg også inneholde næringsaktivitet, friluftslivsaktivitet o.a. som tilsier at andre arealformål brukes, eventuelt i kombinasjon. Slike større anlegg vil kreve reguleringsplan.</p> <p>Byggegrense mot fylkesveg er 50 meter.</p> <p>Byggegrense mot bekkeløp er i KPs arealdel satt til 50 meter. Det må tas en vurdering for ny byggegrense i forhold til kantvegetasjon, bekkens størrelse og naturlig avgrensing i terrenget.</p> <p>Det skal etableres frisiktsoner i alle vegkryss.</p> <p>Kombinert beite/camping Mindre inngripende tiltak som for eksempel sauna, og toalett/servicebygg som er flyttbare, kan eventuelt tillates mot strand.</p>
<p>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger</p>	<p>Planen berører dyrkbar jord. Dyrkbar jord er registrert i samme område som myr. Tiltenkt areal til oppdyrking er ikke registrert som jordbruksareal, men er registrert som myr.</p> <p>Eventuell nydyrking omfattes av nydyrkingsforskriften.</p> <p>Ny bebyggelse bør ikke plasseres på jordbruksareal.</p> <p>Kombinert beite/campingplass må utredes og ha gode bestemmelser.</p>
<p>Naturmangfoldvurderinger</p>	<p>Registrert store toreskogsforekomster nord for, og helt nord i planområdet. Planlagte tiltak ser ikke ut til å berøre naturtypen.</p> <p>Det er registrert myr i store deler planområdet, spesifikt helt sør. Deler av myr er kartlagt med dybde, vegetasjon og omdanningsgrad, mens deler av myra ikke er kartlagt i detalj. Deler av samme område er også registrert med dyrkbar jord. Det renner to bekkeløp gjennom planområdet. Bekkeløpene er ikke registrert i aktsomhetsområde for flom. Planområdet består i stor grad av permeable overflater, og oversvømmelse/flom vurderes ikke å være en risiko.</p>

	<p>Det er registrert flere rødlistede arter innenfor planområdet: Hettemåke, gullneblom, Makrellterne, tjeld, teist, gråspurv, hønsehauk, m.m.</p>  <p><i>Figur 5 Registrerte arter i området (artsdatabanken.no)</i></p> <p>Konsekvensutredning av planforslaget for naturmangfold skal gjennomføres.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner</p>	<p>Regulerte verneområder for kulturminner innenfor planens avgrensning. Det er viktig å etablere tidlig hvordan kulturminner ivaretas under reguleringsprosessen. Det er i sum registrert 14 kulturminner av forskjellig vernestatus i området.</p> <p>Det må opprettes kontakt med fylkeskommunen på et tidlig tidspunkt etter varsel om oppstart.</p>
<p>Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse</p>	<p><i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i></p> <p>Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire. I tillegg er det kartlagt aktsomhetsområde for steinsprang på Hoven, sør for planområdet. Og aktsomhetsområde for jord- og flomskred sør i og for planområdet.</p> <p>Geoteknisk undersøkelse av planområdet er nødvendig.</p> <p>Stormflo – se havnivå, i strandsonen (Hovsvika).</p> <p>Trafikksikkerhetsvurdering – utbedring av kryss? Eventuelle andre tiltak for myke trafikanter. Ta kontakt med fylkeskommunen for å søke om å redusere fartsgrensen gjennom planområdet.</p>
<p>Klimatilpasning</p>	<p>Nytt lovforslag om å verne all myr i Norge som ikke er i konflikt med ytterst nødvendig infrastruktur og anleggstiltak.</p> <p>Det er kartlagt dyrkbar jord på samme areal som myr. Tiltent areal til oppdyrking er ikke registrert som jordbruksareal, men er registrert som myr. Man skal være varsom med nedbryting av myr. Plassering av tiltak bør nøye vurderes for å ivareta myrområdene best mulig.</p> <p>Byggegrense mot bekkeløp. Ved utvidelse av internveier eller annen etablering</p>

	<p>av infrastruktur på uberørte områder, vil etableringen tilføre ikke-permeable overflater.</p> <p>Slik området ser ut i dag er det ikke nødvendig med tiltak som forsinkes avrenning, og håndterer overvann. Dette dog kan bli nødvendig dersom det planlegges å etablere flere tiltak.</p> <p>Det legges ikke opp til tiltak i myr, bortsett fra stier som legges på duk på overflaten av terrenget - eventuelt på myrområder.</p>
<p>Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser</p>	<p><i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i></p> <p>Strand tilhørende Hovsvika nord i planområdet er registrert som et sted barn oppholder seg på sommeren i barnetråkkregistrering av 2007.</p> <p>Universell utforming? Campingplass m.m.</p> <p>Registrert svært viktige friluftslivsområder – barn og unge. Funksjonshemmedes interesser for bruk av slike områder. Tilgang og adkomst for berørte grupper.</p>
<p>Friluftsliv</p>	 <p><i>Figur 6 Kartlagte friluftslivsområder</i></p> <p>Planforslaget kan ikke forringe bruken allmenheten har av friluftslivsområdene i planområdet. En for stor utvidelse og/eller eventuell avgrensning gjør at området kan oppfattes mer privatiserende, noe som ikke er ønskelig i strandsonen eller i et svært viktig friluftslivsområde.</p> <p>I 100-metersbeltet langs sjøen skal man være varsom med inngrep som kan forringe allmenhetens bruk og opplevelser ved strandsonen. Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak i strandsonen (eller LNF-områder). Tiltak som styrker tilgangen og bruken av både registrerte friluftsområder og strandsonen i området bør inkluderes, men også konstrueres på en inngrepsfri</p>



	<p>måte.</p> <p>Det er planlagt turstier i området. Omfanget av turstiene må vurderes, om de kun vil være turstier, eller om de må vurderes å være Turveg. Størrelse og grad av inngrep spiller inn på dette. Dersom det vurderes å være en turveg må det fremkomme i plankartet. Det skal legges opp til ridning i terrenget, men ikke veier. Turstiene skal ifølge forslagsstiller maks være 1.2 meter brede.</p> <p>Plassering av permanent bebyggelse har virkninger på friluftslivet. Det er foretrukket å ha permanent bebyggelse på sørsiden av Fv. 7626.</p>
<p>Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport</p>	<p>Ved utvidelse av campingplass kan det være hensiktsmessig å utbedre eksisterende kryss fra fylkesveg på området. Alle regulerte veier, nye og gamle, må inkludere frisiktzone.</p> <p>Nye veier og evt. internt vegsystem skal utformes i henhold til kommunens vegnormal og i tillegg avklares med renovasjonsselskapet LAS.</p> <p>VAO-rammeplan skal inngå som en del av planforslaget og må foreligge før rammetillatelse. Den bør inkluderes så tidlig som mulig i prosessen.</p> <p>I utgangspunktet var det ikke snakk om spesielle tekniske installasjoner til ridehallen. Dersom man finner ut at dette likevel er nødvendig må tiltak inkluderes i VAO-rammeplan og beregnes ift. brann og renovasjon. Omfanget av en ridebane/hall bør bestemmes så tidlig som mulig i prosessen.</p> <p>Myke trafikanter – Det er ønskelig å sette ned fartsgrensen gjennom området. Dette må gjøres via søknad til fylkeskommunen. Eventuelle andre tiltak for myke trafikanters sikkerhet i planområdet vil være positivt.</p> <p>Renovasjon – I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen. Renovasjonsløsningen skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.</p> <p>Brann – Tilgang til slukkevann. Det skal være tilgang til tilstrekkelig vannmengde og trykk</p> <p>Myrområde er resipient for overvann og det er flere bekkeløp innenfor planområdet. Sikre flomveier og håndtering av overvann skal inngå i VAO-rammeplan.</p> <p>Avløp – det er problematisk med avløp mot sjø. Dersom løsning ikke er tilstrekkelig, vil det være behov for utslippstillatelse. Det må avsettes areal til infiltrasjonsanlegg. Må avklares i VAO-rammeplan og så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p>Nye avløp føres til eksisterende avløpsanlegg. På campingplass i dagens område legges det kun opp til ny bebyggelse i form av servicebygg, sauna og lignende. Det oppføres ikke hytter.</p>
<p>Støy</p>	<p>-</p>

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	LNFR- område og mye urørt natur. Ikke tillatt med oppføring av omfattende permanent bebyggelse, kun nødvendig infrastruktur til campingplass.
Behov for utbyggingsavtale	-
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	-
Annet	<p>Registrert område av geologisk arv nordøst i planområdet. Ikke vernet, men bør avsettes hensynssone. Det bør også legges opp til bedre tilgang til området for publikum av alle brukergrupper.</p> <p>Problematisk med terrengbehandling. Det skal ikke asfalteres ned mot stranda. Ikke asfalteres innenfor campingplass – kombinert beite.</p>

#### Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	<p>Etter vurdering må planen konsekvensutredes, dette med bakgrunn i forskrift om konsekvensutredning:</p> <p><i>§8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i></p> <p>Etter vedlegg II, punkt 12 d) permanente campingplasser. 13) utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II som kan få vesentlige virkninger.</p> <p><i>§10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i></p> <p>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Vurdering:</p> <p>Campingens utvidete område, hvordan konsekvenser får det for friluftslivet</p>
---	---

	<p>i området? Området er allerede berørt av <u>Hensynssone friluftsliv</u>. Utvidelse av området vil berøre hensynssonen i enda større grad, og det er størrelsen og virkningen av tiltaket som skal vurderes for å fastsette om det er behov for KU.</p> <p>Myr – Tiltak skal oppføres på/ved myr – dyrking og eventuelt andre tiltak?</p> <p>Veileder fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet sier følgende om når tiltak i vedlegg II og etter §10 skal konsekvensutredes:</p> <p><i>Dersom en plan eller et tiltak er lokalisert helt eller delvis innenfor lokaliteter av truede naturtyper eller leveområder/funksjonsområder for truede arter, vil dette normalt utløse konsekvensutredning.</i></p> <p><i>Dersom en plan eller et tiltak er lokalisert helt eller delvis innenfor kulturminner eller kulturmiljø som er fredet, midlertidig fredet eller foreslått fredet etter kulturminneloven, vil det normalt utløse konsekvensutredning.</i></p> <p><i>Dersom en plan eller et tiltak er lokalisert innenfor områder sikret til friluftslivsformål, områder verdsatt til viktig og svært viktig, markaområder, og områder som er vurdert viktige i plansammenheng, på tvers av overordnede turruter, innenfor viktige områder til sjøs, langs sjø og vassdrag eller større, mindre tilrettelagte turområder, vil dette normalt utløse konsekvensutredning.</i></p> <p>Planen skal konsekvensutredes etter forskrift om konsekvensutredning § 8 og § 10.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Campingplass etter vedlegg II, punkt 12 d) og punkt 13. utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II som kan få vesentlige virkninger.</li> <li>- Naturmangfold</li> <li>- Friluftsliv</li> <li>- Myr og jordbruk</li> <li>- Kulturminner</li> </ul> <p><i>Og eventuelt andre punkter som dukker opp under planarbeidet.</i></p> <p>Det er ikke krav om planprogram.</p>
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	-

### Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

### Framdrift\*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Igangsetting av regulering annonseres i Lofotposten. Brev sendes til myndigheter, grunneiere og naboer, samt eventuelle interesseorganisasjoner i området.  3 ukers varsel.
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	-
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, det vil si førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt.</i>  12 ukers frist. Dersom planforslaget er i strid med overordnet plan avtales lengre saksbehandlingstid, opptil 6 uker. Jf. Pbl. § 12-10
Offentlig ettersyn	6 ukers høringsperiode.
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Merknadsbehandling. Oversender plankonsulent for kommentarer/revidering.  12 ukers frist
Endelig planvedtak i kommunestyret	-

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

\* Nytt oppstartsmøte ble avholdt ettersom det var store avvik mellom planinitiativ og planforslag ved forrige møte.

### Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes gebyrregulativ. [Gebyrregulativ 2024](#)

### Bekreftelse og forbehold

*Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen 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 godkjent og kopi mottatt

.....  
Underskrift tiltakshaver

.....  
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Jonas Borg  
Arealplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.