



Frode Jakob Hov
Tore Hjorts Vei 471
8314 GIMSØYSAND

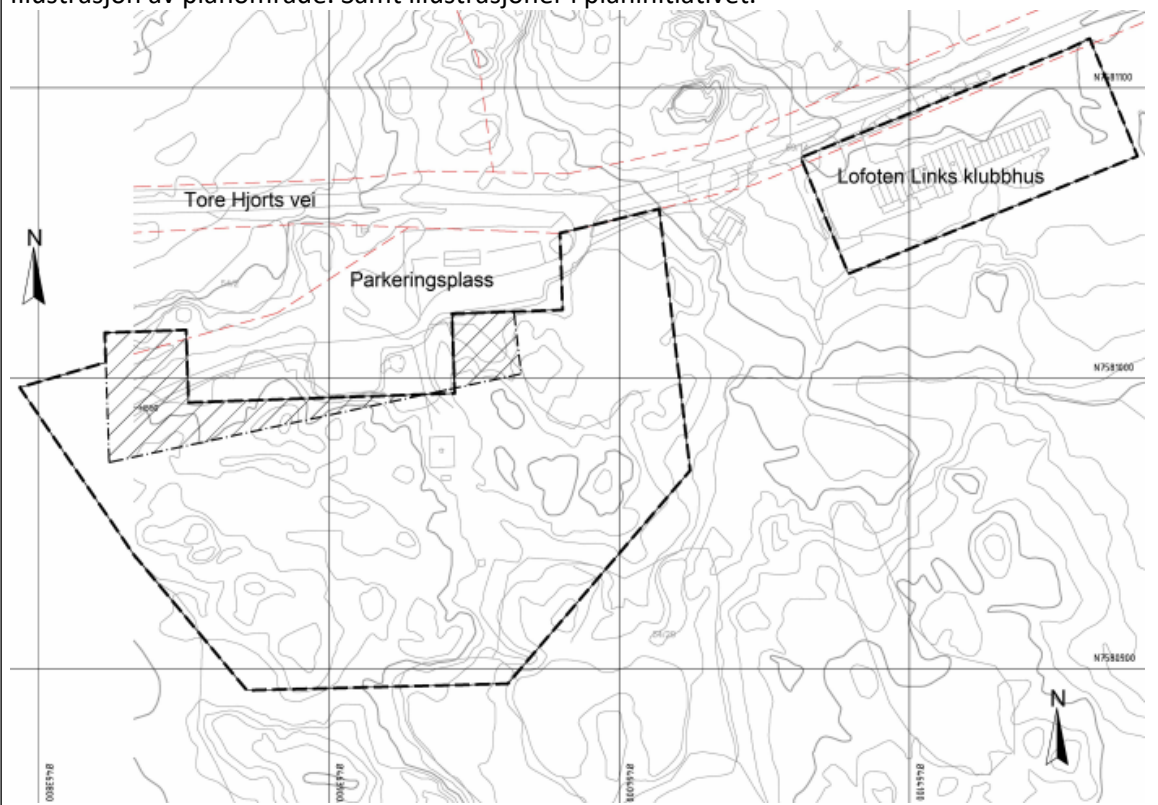
Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Gimsøy golfhotell - planid 331

Referat fra oppstartsmøte

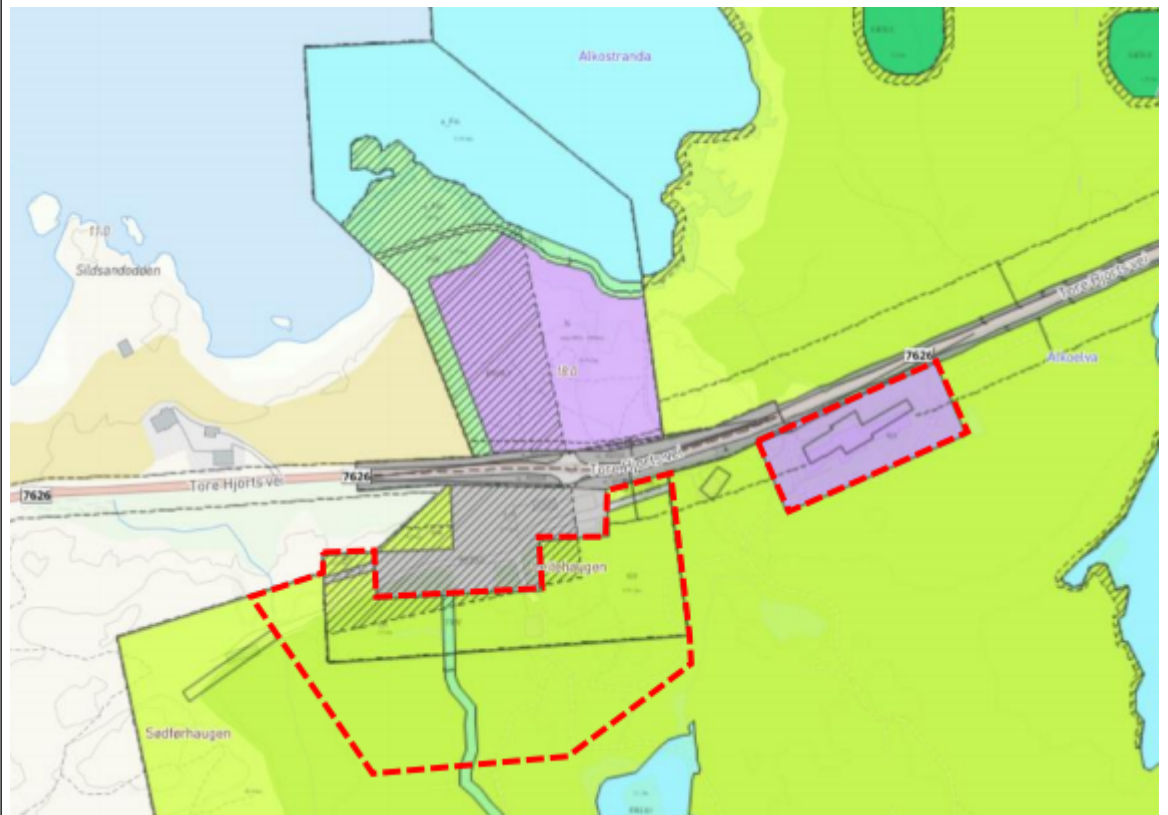
Planens navn og PlanID	Gimsøy golfhotell 331.
Møtedato	22.04.2024
Møtedeltakere	Vågan kommune Jonas Borg Stefanie Schramm Even Kristian Larsen (Vann og avløp) Markus Johnsen (Veg) Kai Børge Årre (Brann) Forslagsstiller Frode Hov Plankonsulent Jan Olav Jensen Terje Ermesjø
GNR/BNR	54 / 29
Planens formål	Rive eksisterende klubbhus og erstatte det med golfbane, samt etablere golfhotell tilhørende Gimsøy golfbane. Det ønskes også etablering av fritidsleiligheter til privat bruk.

Planinitiativ, datert 26.01.2024.

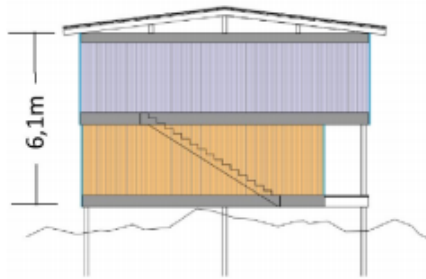
Illustrasjon av planområde. Samt illustrasjoner i planinitiativet.



Dokumenter
(illustrasjoner,
skisser o.l.)







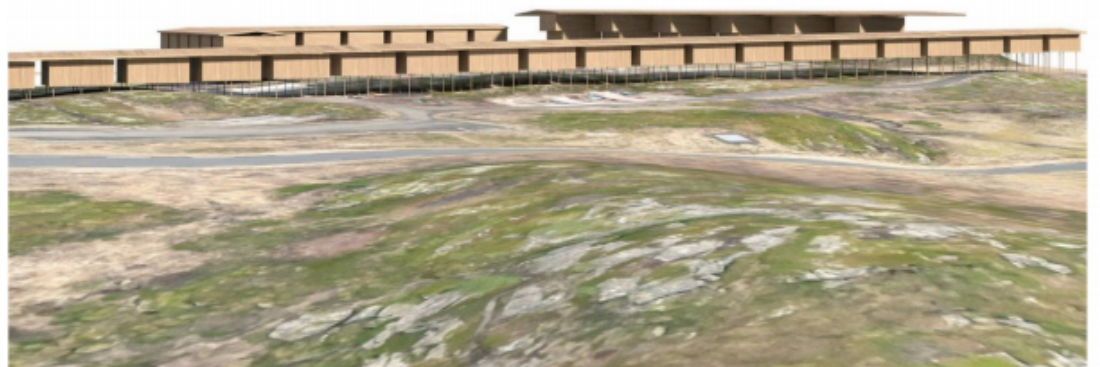
Figur 5 Typisk snitt av enhet i to etasjer



Figur 6 Fasadestudier

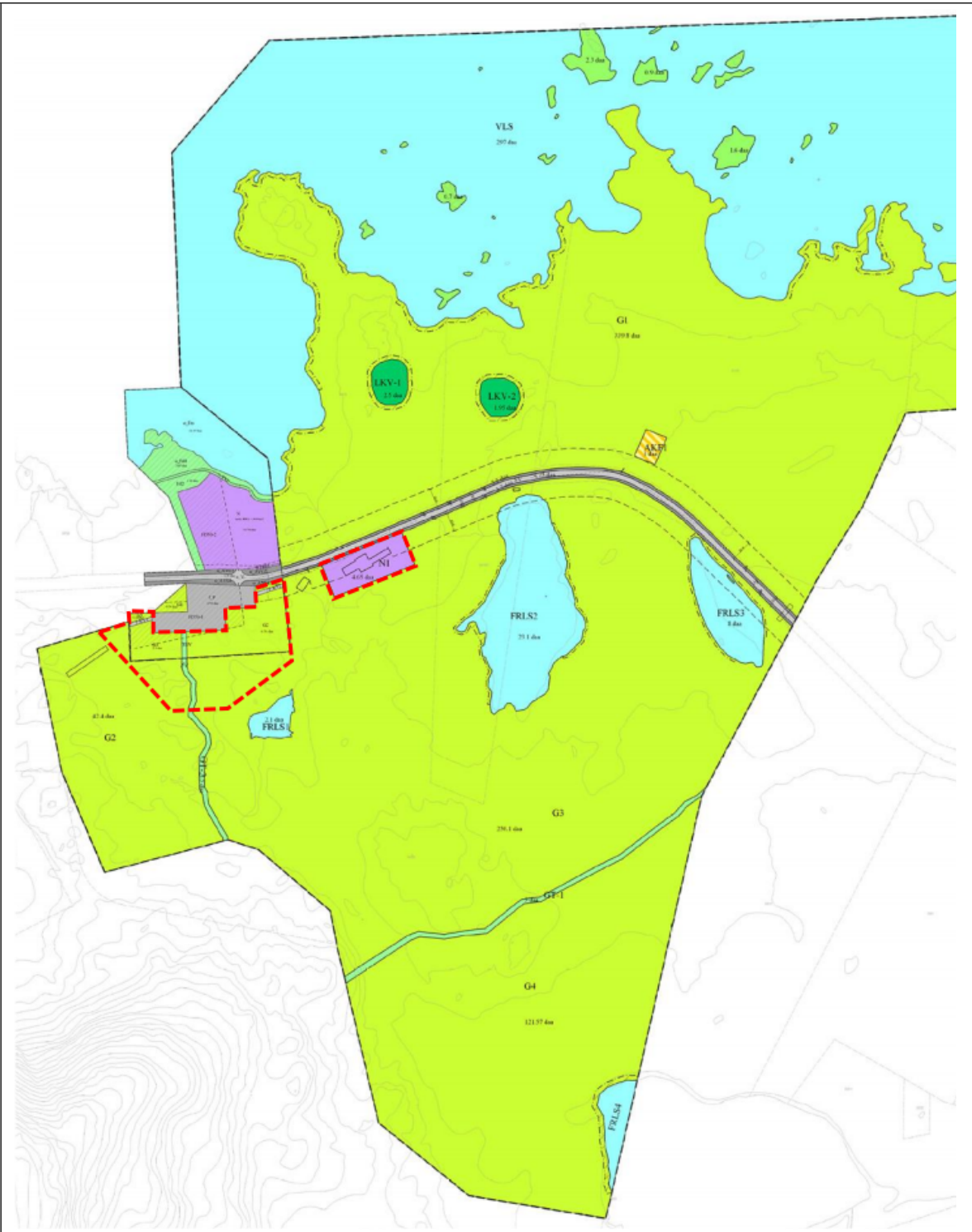


Figur 7 Skisse av anlegg med én etasje i front mot nord og to etasjer i bakkant, sett fra nordøst. Anlegget viser et generøst uterom for blant annet golfaktivitet i sesong.



Figur 8 Skisse av anlegg og eksisterende terreng som bevares, sett fra nordøst.

Oversiktskart

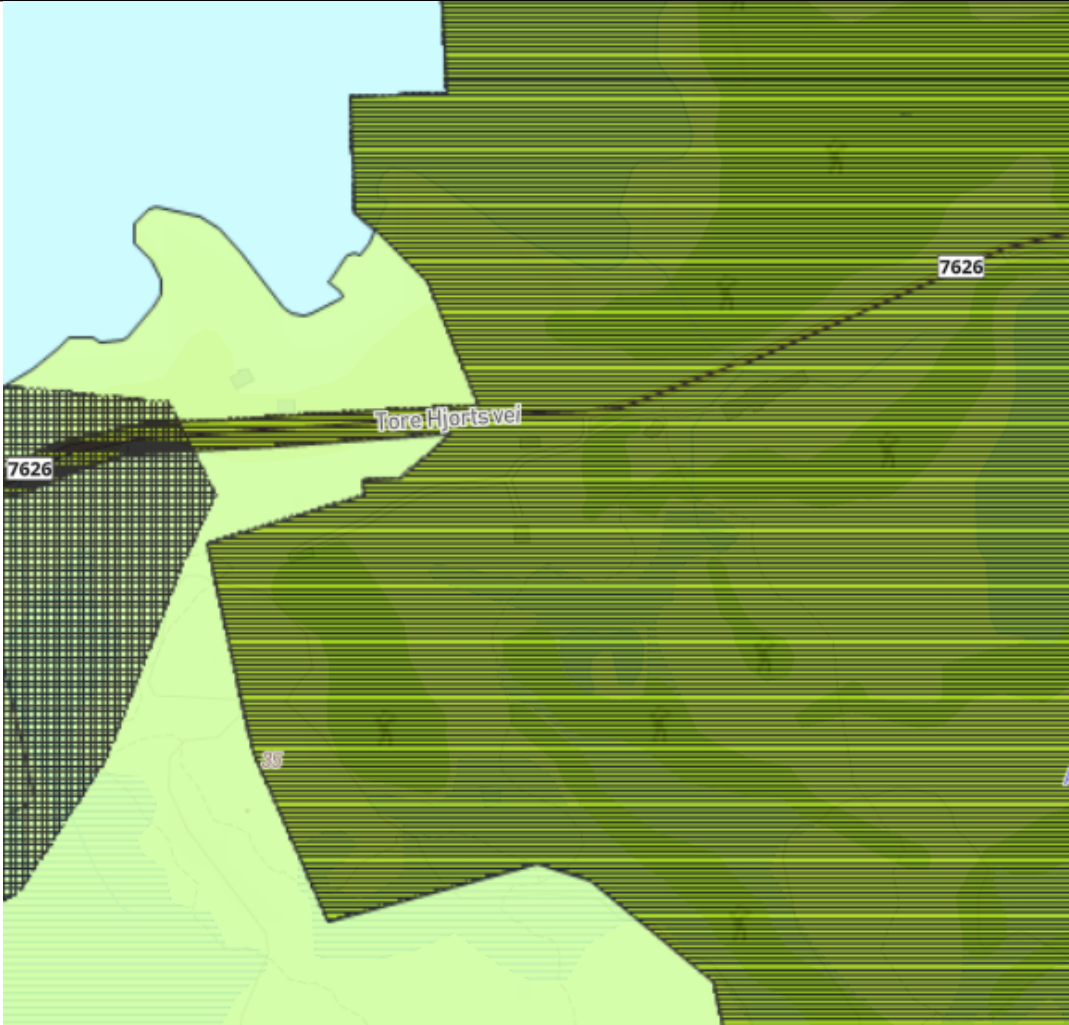


Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens
s arealdel

Kommuneplanens arealdel, 31.12.2017.
Området er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel, i tillegg til at det ligger under en detaljeringssone for at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

	
Kommunedelplan	-
Reguleringsplan	<p>Gjeldende reguleringsplaner for området: Gimsøy golfbane, PlanID.203, 05.03.2012. Arealer i ny planavgrensning er regulert til hotell/overnatting og golfbane.</p> <p>Gimsøy Golfhotell, PlanID.201, 14.01.2013. Arealer i ny planavgrensning er regulert til golfbane, parkering og kjøreveg. I tillegg ligger det hensynssone for landskap i eksisterende plan.</p> <p>Det er regulert golfhotell nord for fylkesveien med maks BRA på 8000m². Denne vil forbli uendret og det vil med ny plan være regulert for golfhotell både nord og sør for fylkesveien.</p>
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	<p>Gjeldende plangrunnlag for området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020. <p>Andre regionale og statlige føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 - Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 - Universell utforming, i teknisk forskrift - Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018

	<ul style="list-style-type: none"> - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H5/18 - Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - Fylkesplan 2013 – 2025 - Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 - Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
Pågående planarbeid	Varslet om oppstart Hov gård, PlanID.323, 30.04.2024.

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 <i>«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.»</i>

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	-
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Gimsøy golfbane, PlanID.203 Gimsøy golfhotell, PlanID.201
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	-

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	<p>Næringsbebyggelse i område avsatt til golfbane og parkering. Det er ønsket med kombinert bebyggelse- og anleggsformål.</p> <p>Ønskede endringer er i strid med overordnet plan, da området er regulert til golfbane.</p> <p>I overordnet plan står det at området kan bebygges med klubbhus, overbygd driving range og/eller andre bygninger som er nødvendig for drift av banen. Hotell/overnatting eller andre kombinerte formål faller ikke inn under</p>
---	---

	<p>arealformålet golfbane, og heller ikke bestemmelsene i overordnet plan om 'andre bygninger som er nødvendig for drift av banen'.</p> <p>Nytt klubbhus innlemmes også i planen. Klubbhus er i tråd med overordnet plan.</p>
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Eksisterende klubbhus skal rives, og formålet endres fra hotell/overnatting til golfbane.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	<p>Fagavdelingen, forslagsstiller og plankonsulent har vært på befaring, 06.05.2024. På befaring ble det diskutert fremgangsmåte for klubbhuset, utforming av leiligheter/hotell og veien videre.</p> <p>Hele planområdet må være sammenhengende, og området hvor nytt klubbhus ønskes plassert skal innlemmes i planområdet. Inkludering av klubbhuset i planen endrer ikke forutsetningene for omsøkt byggetiltak. Omsøkt plassering av klubbhus er dog i strid med bestemmelsen om byggegrense fra veg.</p> <p>Plankonsulent og forslagsstiller må bli enige om de ønsker å innlemme klubbhus i sin helhet i planforslaget, eller om de vil prøve å søke om dispensasjon fra flere bestemmelser.</p> <p>Arkitektur og egenart. Hvordan står nytt ønsket hotell i tråd med nytt klubbhus, og hvordan passer det inn i landskapet?</p> <p>Leilighetsbyggene skal tilpasse seg landskapet og stå på peler slik at overvann og landskapet forblir stort sett uberørt. I tillegg skal vann og avløp legges i rør under bebyggelsen. Illustrasjonene som er vedlagt er tentative, og fra befaringen kom det frem at det må gjøres noe mer tilpasning og eventuell stykkvis oppføring av bebyggelsen for bedre tilpasning til landskapet.</p> <p>Parkeringsareal som er rammesøkt og godkjent, er ifølge forslagsstiller tilstrekkelig for hotellet og fritidsleilighetene som ønskes bygd. Det bør bekreftes gjennom planprosessen at parkeringsarealet er tilstrekkelig for alle bruksområdene det skal betjene. Driving range, klubbhus, turgåere, leiligheter/hotell og golfbanen (evt. mer?).</p> <p>Adkomstveger i plan må inkludere frisisiktsone og være egnet for økning i trafikk. Det må etableres tilstrekkelig manøvreringsareal for vare- og lastebiler i adkomstveg/avkjørsel og inne på områdene.</p> <p>Tiltakshaver ønsker minst mulig terrenginngrep og det holdes til det minimale dersom de får opprettet et klubbhus i 3 etasjer. Omsøkt klubbhus i 2 etasjer krever mer terrenginngrep. Søker må bestemme om de ønsker å gå gjennom en dispensasjonsprosess for én eller flere forhold, avhengig av etasjeønske og nødvendige dispensasjoner, eller om de venter til planen eventuelt blir vedtatt. Det er lettere å få klubbhuset nøyaktig slik man vil ha det gjennom en reguleringsprosess.</p> <p>Det legges opp til helårsturisme, og derfor skal bebyggelsen få kombinert formål.</p>
-------------------------	--

	<p>Det må etableres hvilket kombinert formål man vil ha, og eventuell fordeling av de forskjellige formålene. Det spiller ingen rolle hvem som eier leilighetene, bruken av leilighetene avgjør hvilket formål som skal benyttes.</p> <p>Areal avsatt til hotell/overnatting i eksisterende plan forblir uendret, og som nevnt vil det gjennom denne planen være regulert til bebyggelse på begge sider av fylkesveien.</p> <p>I planarbeidet må det redegjøres for hvordan effekt ny reguleringsplan og utbygging vil ha for eksisterende plan, samt området som en helhet. Hvorfor kan man ikke bygge ut der det er regulert?</p> <p>Det er en vesentlig endring å legge til rette for nesten dobbelt så mye hotellvirksomhet som eksisterende plan. Totalt vil ny BRA i området ligge på om lag 14 500m², 8 000m² fra eksisterende plan, og 6 500m² fra ny plan. Til sammenlikning er det eksisterende klubbhuset på 600m², som er den eneste bebyggelsen avsatt til næring ved golfbanen.</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Planområdet grenser til et lite område med overflatedyrka jord, klassifisert med mindre god jordkvalitet.
Naturmangfoldvurderinger	<p>Registrert fiskemåke (VU), og flere karplanter som er livskraftige i området.</p> <p>Tiltak skal plasseres på 40 mm stålpeler som borres ned i fjellet. Bebyggelsen vil plasseres over landskapet.</p>
Kulturlandskap og kulturminner	Gimsøya er rik på kulturminner, og det finnes mange registrerte kulturminner i nærheten – det er ingen kulturminner innenfor omsøkt tiltak.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<p><i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i></p> <p>Aktsomhetsområde for kvikkleire. Løsmasser, tynt humus-/torvdekke. Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides som en del av planarbeidet.</p> <p>Registrert ett bekkeløp øst i planområdet. Klubbhus skal rives og omgjøres til golfbane.</p> <p>I sammenheng med reguleringsplan for Hov gård, skal det søkes om å redusere fartsgrensen utenfor planområdet. Det er per dags dato 80-sone på strekningen fra golfbanen og forbi gården, noe veien ikke er egnet til. Strekning utenfor golfhotellet bør også inkluderes i denne søknaden.</p> <p>Tiltaket ligger i nærheten av aktsomhets- og utløpsområder for steinsprang og snøskred fra Hoven.</p>
Klimatilpasning	Bebyggelsen plasseres på stålpeler og vil tillate fri vannføring i landskapet.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	<p><i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i></p> <p>Ikke registrert barnetråkk i planområdet.</p> <p>Hvordan er det planlagt å utforme bebyggelse i forhold til universell utforming? Parkering bl.a.</p>

<p>Friluftsliv</p>	<p>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.</p> <p>Det er viktig at det finnes flere stivalg fra eksisterende/utbedret parkeringsplass.</p> <p>Landskapet er unikt og en attraksjon i seg selv, så det er viktig å ivareta landskapet på best mulig måte.</p>
<p>Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport</p>	<p>Adkomstveg endres til å være i tråd med gjeldende regulering i rammesøknad av 07.09.2023. Parkeringsplass som ligger rett nord for nytt planområde er også del av samme søknad. Utvidelse av parkeringsplassen er vurdert av forslagsstiller å være tilstrekkelig for golfhotellet.</p>  <p><i>Figur 1 Omsøkt parkeringsplass og adkomstveg, ligger utenfor nytt planområde.</i></p> <p>Redusere farten på strekningen utenfor planområdet ettersom det planlegges opp til 70 rom/leiligheter. Søknad for å redusere hastigheten må sendes inn til fylkeskommunen, ta kontakt med Markus Johnsen for å få en uttalelse av lokal vegmyndighet.</p> <p>Det må sikres at man har tilstrekkelig areal for varelevering til hotellet/plass for tungtransport. Gjelder også klubbhuset. Utbedring av adkomstveg, både klubbhus og hotell bør vurderes.</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. Det lokale avfallsselskapet LAS, bør inkluderes så tidlig som mulig i prosessen.</p> <p>Brann – Tilgang til slukkevann. Det skal være tilgang til tilstrekkelig vannmengde og trykk.</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>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?</p>
Støy	<p>Det kan forekomme støy fra fylkesvei, det er dog ikke voldsom trafikk gjennom området. Dersom fartsgrensen blir redusert vil støy fra fylkesvei begrenses enda mer.</p>
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	<p>Fagavdelingen har vært på befaring for å se hvordan foreslått bebyggelse kan passe i omgivelsene.</p> <p>Nytt klubbhus og planlagt leilighets-/hotellanlegg ønskes bygd i samme stil. Bebyggelsen skal plasseres oppå og i tilpasning til landskapet.</p> <p>Det er ikke mye bebyggelse å ta av for å sammenlikne ny bebyggelse og hvilken estetikk man bør følge. Det viktigste vil være å tilpasse bebyggelsen til landskapet, da området er svært kupert og særegent. Landskapet er en attraksjon i seg selv.</p>
Behov for utbyggingsavtale	-
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	-
Annet	

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Tiltaket kan falle inn under §10 vedlegg II, punkt 12 c)
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	<p><i>Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §6, 8 og 10. Tiltaket kan falle inn under §10 vedlegg II, punkt 12 c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.</i></p> <p><i>Tiltaket vurderes å ikke få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn. Det er særskilt verdifulle landskap som er vurdert under punkt 10, bokstav b). Gitt at det ikke ønskes vesentlige terrenginngrep og at tiltaket tilpasser seg topografien, vil det ikke være krav om konsekvensutredning.</i></p>

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, dvs 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. Oversendes til plankonsulent for kommentarer/revidering 12 ukers frist.
Endelig planvedtak i kommunestyret	-

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

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes gebyrregulativ. [Gebyrregulativ 2024 § 12-8 oppstartskonferanse med referat – ikke i tråd med plan.](#)

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.