

Vågan kommune
Plan- og bygningsavdelingen/utvikling
8305 Svolvær

Svolvær 17.04.24

HOV GÅRD, PLANINITIATIV

På vegne av Hov Gård ønsker vi å sette i gang regulering av et område på eiendommene gnr. 54 bnr. 1, 2, 5, 6, 9, 8, 16 og gnr. 69 bnr. 14 på Gimsøy. Oppstartmøter ble holdt 23.08.22 og 19.03.24. Etter første oppstartmøte er planområdet blitt utvidet og planinitiativet revidert mht. ny plangrense i ny utgave av 12.04.24.

Planinitiativ

a) formålet med planen

Hovedformålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for gårdsdrift (produksjon av gress, beite etc.), campingplass, boliger for ansatte og de øvrige aktivitetene som er på Hov Gård. Det vil være aktiviteter rundt overnatting, sauna, restaurantdrift, turridning, eventer og arrangementer med mer. Det vurderes også nydyrking.

Tiltakshaver ble i 2014 gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for midlertidig tillatelse til campingplass for 5 år. Tillatelsen er forlenget til 2025, i påvente av reguleringsplan.

I første oppstartmøte med kommunen ble det anbefalt å innta øvrige eiendommer i planen, for å oppnå en helhetlig plan for hele området mellom de to eksisterende reguleringsplanene. For videre drift av gården og aktivitetene som er der er det viktig at det ses på helheten gjennom en reguleringsplan, og ikke bare campingplassen. I planen medtas derfor også de private eiendommene 54/1 (del av) og 54/16.

Etter kommunens mottakskontroll av 11.12.23 er planområdet endret ytterligere. I rev. planinitiativ av februar 2024 tas areal til kabler og vannledninger bort, siden dette vil innebære en enklere plan med atskillig mindre planområde. En del av gnr. 54 bnr. 2 er nylig fradelt og solgt. Denne parsellen på 9 917 m² tas ut. I tillegg utgår den private boligeiendommen 54/27, på 4 893 m². I revidert versjon legges det til ca. 11 540 m² fellesareal på land, som omfatter Sjøanesodden uten gbn. betegnelse, og ca. 27 800 m² areal i sjøen rundt Sjøanesodden. Formålet massetak utgår.

Ved angivelse av bruksformål vil det legges inn områder for boliger/fritid/utleie med tilhørende anlegg, friområder med stier og landbruks-/natur/friluftsområder (LNFR) på de nye private eiendommene som er inntatt i planen.

Reguleringsplanen for Hov Hyttefelt like nordvest for planområdet, ble vedtatt 11.05.20. Etterfølgende klage forsinket endelig vedtatt plan. Utbygging etter reguleringsplanen for Hov Hyttefelt skal både bidra til større aktivitet ved opplevelsesaktivitetene i området på Hov. Ettersom planer for Hov Camping avhenger av at mulighet for utvikling av Hov Hyttefelt er avklart, er det nå klart for å sette i gang med regulering av Hov Gård. Så snart ny regulering er vedtatt vil det bli søkt om varige tiltak i henhold til planen slik at dispensasjonsforholdet for den eksisterende campingplassen blir opphørt.



Oversiktskart

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

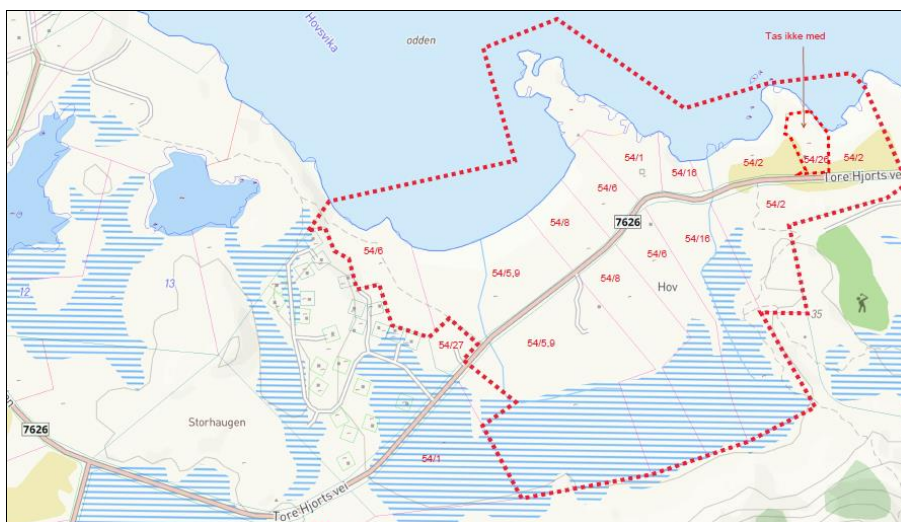
Området som skal reguleres ligger ved Hovsvika på Hov, ca. 11 km. Fra Sundklakkbrua på Gimsøy.

Området som ønskes regulert utgjør følgende arealer:

Gnr/bnr	m ²
54/1	10 070
54/2	58 968
54/5,9	11 495
54/6	63 949
54/8	44 923
54/16	50 007
69/14 (vei)	37 060
Sjøareal	82 600
Totalt	359 072

Planområdet blir ca. 359 072 m² stort, hvorav ca. 82 600 m² sjøareal.

Det er ønskelig å etablere/tilrettelegge tursti til fjellet Hoven (368 moh.). Det er avklart i oppstartmøtet med kommunen at Hoven ikke skal medtas i planområdet.



Planavgrensning, april 2024

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

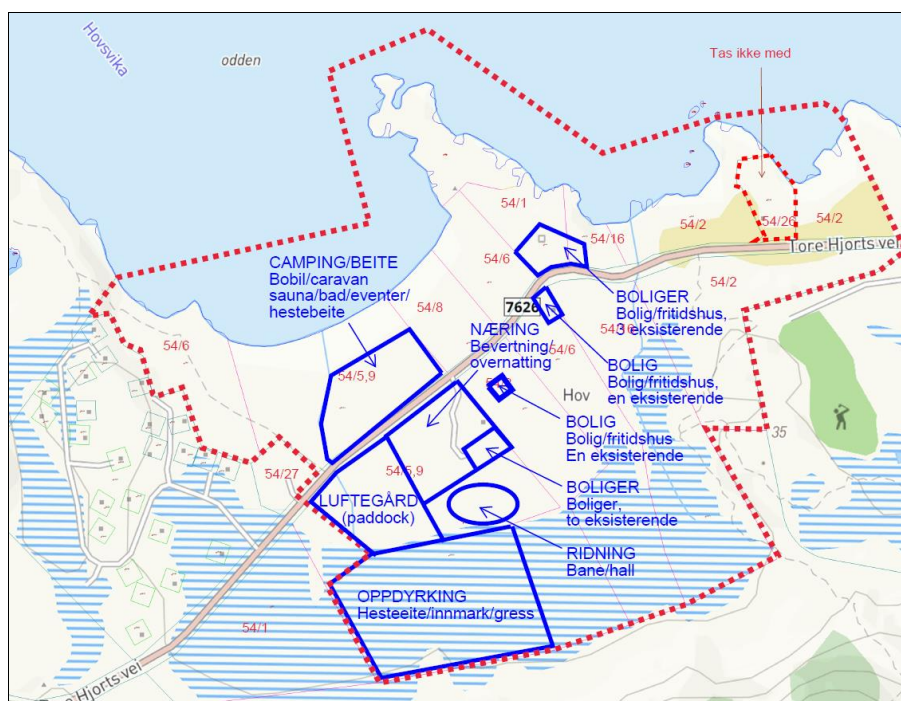
I forbindelse med Hov Gård tilrettelegges det for gårdsdrift (produksjon av gress, beite etc.), campingplass og øvrige aktiviteter som er etablert på gården.

Campingplassen har vært i drift på Hov siden 1998, da gården ble drevet av Unni Hov. Mulighet for camping ble etablert i forbindelse med økt reiselivsaktivitet på Hov, blant annet i forbindelse med etableringen av golfbanen. Campingplassen er således en aktivitet som er svært viktig for lokalsamfunnet på Gimsøy, de ansatte og flere bedrifter i området. Gjester ved campingplassen benytter seg av serviceroom som er etablert ved den eksisterende campingplassen på eiendommen 54/6. Restaurant Låven fungerer som resepsjon for gjestene til campingplassen.

I planområdet skal det gis mulighet for bygninger for overnatting og servicebygninger tilknyttet campingdriften, samt driftsbygninger og forsamlingshus m.m. Øvrige aktiviteter som det tilrettelegges for vil være, sauna/utebad, restaurantdrift, turridning, eventer og arrangementer med mer. I tillegg vurderes også nydyrking på beiteområder.

I 2018 ble det investert i nytt avløpsanlegg på gården i form av infiltrasjonsanlegg for 100 PE. Avløpet blir brukt både av camping, gjester som deltar på rideturer og besøkende til restaurant Låven.

På de øvrige private eiendommene legges det til rette for boliger/fritid/utleie på de eksisterende boligtomtene, mens friområder og landbruks-/natur/friluftsområder (LNFR) i utgangspunktet vil være til fortsatt bruk som friområder og LNFR-arealer. Det vil i disse områdene bli tilrettelagt med traseer for vann, avløp, fiberkabel, trekkør etc., samt tillatt med enkelte innretninger til fritidsaktiviteter som ikke reduserer kvaliteten på friarealene.



Planområdet påført formål (ikke endelig)

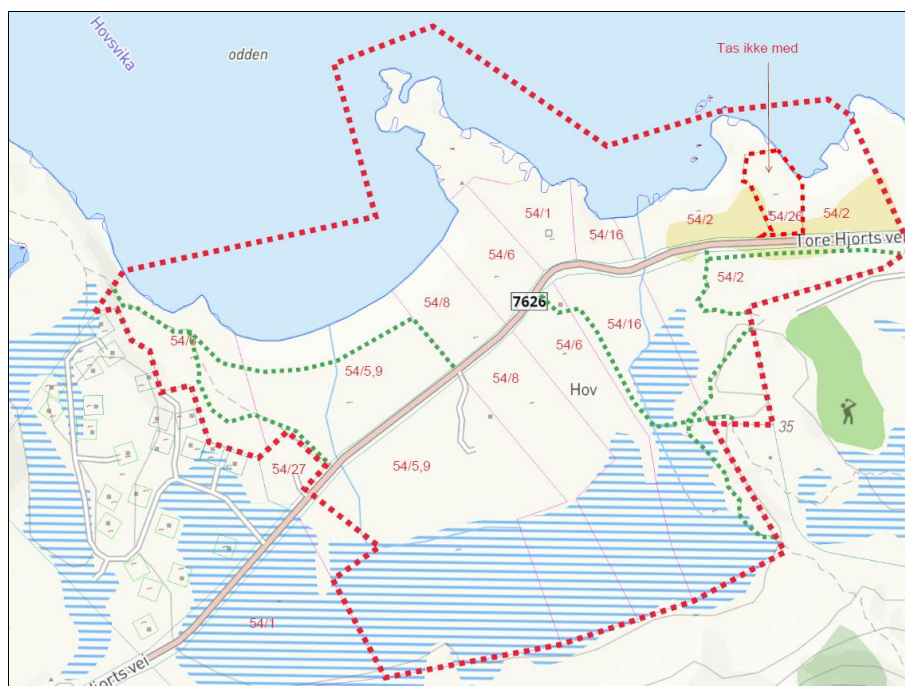
Info om eksisterende og planlagt bebyggelse:

Gnr/bnr	Eksisterende bebyggelse, type (antall), iht. Matrikkelen	Ny planlagt bebyggelse Antall/areal	Utnyttelse, ny bebyggelse
54/1	Bolig (1), naust (2), lager (3)	-	-
54/2	-	-	-
54/5,9	Bolig (2), garasje (1), lager (2), bevertning (1)	Beverntning/overnatting/service (1000 m ²)	Beverntning/overnatting inntil 2000 m ² BYA

54/6	Fritidshus (1)	Servivehus (1 enh.)	Servicehus inntil 150 m ² BYA
54/8	Lager (1)	-	
54/16	Bolig (1), garasje (1)	-	

Planområdet blir ca. 359 072 m² stort, hvorav ca. 82 600 m² sjøareal.

Kartet under viser eksisterende stier i og nær planområdet. Stier av betydning og evt. nye planlagte stier tas inn i planen.



Eksisterende stier, vist med grønt

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Campingområdet vil få lav utnyttelse, siden størsteparten av arealet skal brukes til bobilcamping/campingvogner uten fast bebyggelse. Antatt møne-/gesimshøyde være inntil 9 meter over gjennomsnittlig terreng, bortsett fra evt. driftsbygninger og bevertning/overnatting/forsamlingshus etc. som vil kunne få større mønehøyde, inntil 12 meter.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

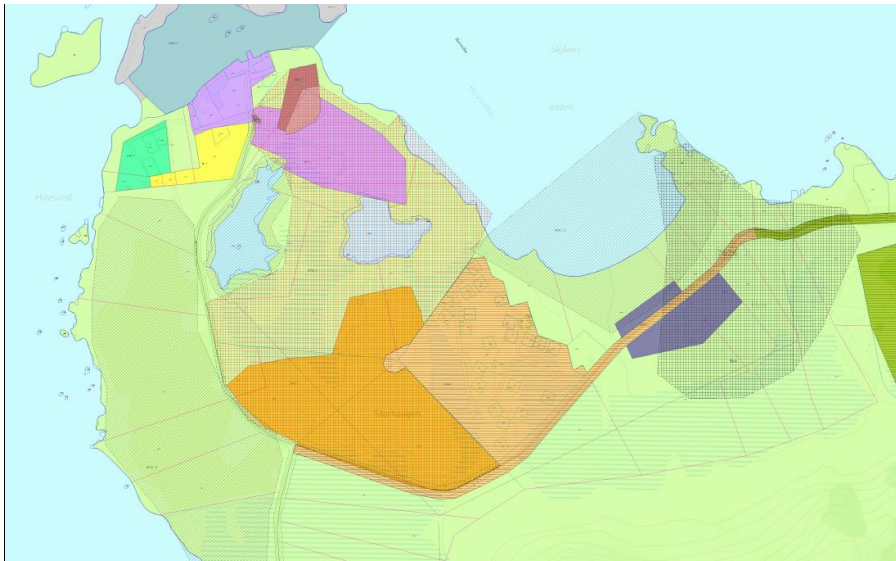
Iht. TEK 17.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Værmessig er området mest utsatt for vind fra nord og nord-vest, med nokså like forhold gjennom hele året. Området ligger fint til med fantastisk utsikt og mulighet for eksponering mot sjøen.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel vedtatt 11.12.17 er deler av arealet avsatt til område for fritids- og turistformål og deler til LNFR-område.



Kommuneplanens arealdel av 11.12.17

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Avkjørsel til eiendommene er etablert fra Fv. 7626 og via privat vei gjennom planområdet. Vann og avløp er løst privat. Statens vegvesens vegnormaler skal og vil bli lagt til grunn for planlegging av avkjørsler m.v.

Reguleringsplanen vil få effekt på landskapet og omgivelsene på Hov. Fjellet Hoven er beskrevet som en sjelden god og typisk utformet landskapstype, av nasjonal betydning. Vinje-Hov er kartlagt som en landskapstype som er sjelden i regional sammenheng. Det viktige kulturmiljøinteressene/arkeologiske interesser i den foreslåtte planavgrensningen, samt høy tetthet av kulturminner, mens store deler av området er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde av Vågan Kommune. For øvrig berører planinitiativet landbruksinteresser.

Fjellet Hoven er karakterisert som et av Lofotens mest populære turfjell og er spesielt egnet for familier. I tillegg til at det er et enkelt fjell å bestige er det en flott utsikt i alle retninger. I reguleringsplanen skal det vektlegges tiltak som gir minst mulig negativ effekt på landskapet. Det kan være tilrettelegging for god atkomst til stiene i form av organisert parkering, bruer/klopping og opplysningsskilt som bidrar til at trafikken til Hoven foregår på en skånsom måte for landskapet. Reguleringsplanen vil utdype konsekvenser for naturtyper og dyreliv.

Gimsøya, og spesielt Hovområdet, er rikt på kulturminner. Kulturminnemyndighetene vurderer området som reguleres, med mulig befaring, for å kartlegge evt. kulturminner som ennå ikke er registrert. Deler av området som inngår som naturmiljø i SEFRAK-registeret vil bli ivaretatt i reguleringsprosessen.

Reguleringsplanen vil ivareta Hov som friluftsområde og legge til rette med tiltak for at friluftslivet kan utøves på skånsom måte slik at allmenhetens interesse av tilgang på et viktig friluftsområde fortsatt ivaretas.

Deler av planområdet er karakterisert som jordbruksareal med middels verdi (verdiklasse 2) og stor verdi (verdiklasse 3). Konsekvenser for landbruk både i planområdet og tilgrensende jordbruksområder vurderes. Viktige jordbruksareal vil bli ivaretatt.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Tiltaket utføres iht. TEK 17.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Iht. standard varslingsliste, pluss naboer.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Varsling oppstart regulering, samt evt. informasjonsmøte til naboer ved behov.

I) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Kommunen har gjort følgende vurdering vedrørende krav om konsekvensutredning:

Etter vurdering må planen konsekvensutredes, dette med bakgrunn i forskrift om konsekvensutredning:

§8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

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.

§10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

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.

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.

Vurdering:

Campingens utvidete område, hvordan konsekvenser får det for friluftslivet i området? Området er allerede berørt av Hensynssonen friluftsliv. 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.

Myr – Tiltak skal oppføres på/ved myr – dyrking og eventuelt andre tiltak?

Veileder fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet sier følgende om når tiltak i vedlegg II og etter §10 skal konsekvensutredes:

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.

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.

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.

Planen skal konsekvensutredes etter forskrift om konsekvensutredning § 8 og § 10.

- 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.
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Myr og jordbruk
- Kulturminner

Og eventuelt andre punkter som dukker opp under planarbeidet.

Det er ikke krav om planprogram.

Vi ber om tilbakemelding på om oppstart regulering kan kunngjøres.

Med vennlig hilsen

Kari Fauske

Kari Fauske
Regionsjef

Kopi: Frode Hov