

Oppdragsgiver
Arctic Landscape Hotels Finnmark Alps AS

Rapporttype
Planbeskrivelse

Dato
2022-05-07



DETALJREGULERING YSTNES LANDSKAPSHOTELL



Oppdragsnr.: 1350035225
Oppdragsnavn: Detaljregulering for landskapshotell på Ystnes
Forsidebilde: Biotope Architecture & Nature

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00		Opprinnelig planbeskrivelse	KHENOR/ MADOL	KHENOR	
01	07.06.22	Tilføyning av høring og offentlig ettersyn	Silje Johansen	Silje Johansen	Silje Johansen

INNHOOLD

1.	BAKGRUNN.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Om forslagsstiller	4
2.	PLANOMRÅDET.....	5
2.1	Oversiktskart.....	5
2.2	Dagens bruk.....	5
2.3	Planstatus	6
2.4	Eiendomsforhold	6
3.	PLANFORSLAGET	7
3.1	Planens intensjon	7
3.2	Planens dokumenter	7
3.3	Planavgrensning	7
3.4	Reguleringsformål	8
4.	KONSEKVENsutREDNING	9
5.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	11
5.1	Stedsutvikling.....	11
5.2	Barn og unges interesser	12
5.3	Byggeskikk og estetikk	12
5.4	Demografiske forhold	13
5.5	Folkehelse.....	14
5.6	Friluftsliv.....	14
5.7	Landskap og naturmangfold	15
5.8	Lokalklima.....	17
5.9	Miljøvennlig energiforsyning	18
5.10	Naturressurser.....	18
5.11	Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift).....	19
5.12	Risiko- og sårbarhet	20
5.12.1	Kvikkleireskred	20
5.13	Samiske interesser	20
5.14	Sosial infrastruktur.....	20
5.15	Teknisk infrastruktur	21
5.16	Trafikkforhold	21
5.17	Universell utforming	21
5.18	Verneverdier	22
5.19	Gjennomføring.....	22
6.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	24
6.1	Om planprosessen.....	24
6.2	Høring og offentlig ettersyn	25
7.	BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER.....	26
7.1	Bebyggelse og plassering	26
7.2	Kulturminner	26

VEDLEGG 1

Referat fra planoppstartsmøte

VEDLEGG 2

Innspill ved varsel om oppstart

VEDLEGG 3

ROS-analyse

VEDLEGG 4

Geotekniske grunnundersøkelser av planområdet og vurdering av områdestabilitet

VEDLEGG 5

Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn

1. BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn

Arctic Landscape Hotels Finnmark Alps AS er en reiselivsbedrift som ønsker å etablere et landskapshotell med unik arkitektur som skal ha en skånsom og minimal inngripen i terrenget. Hotellet skal være en del av De Historiske Hoteller/New Nordic Luxury, forutsatt at de oppfyller deres strenge kvalitetskrav. Gjennom New Nordic Luxury vil hotellet nå internasjonale high-end kunder i tillegg til et nisjet bedriftsmarked. Unike naturopplevelser og lokal mat i kombinasjon med en spektakulær arkitektur er de viktigste faktorene for hotellet. Lokal forankring er en forutsetning for driften.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

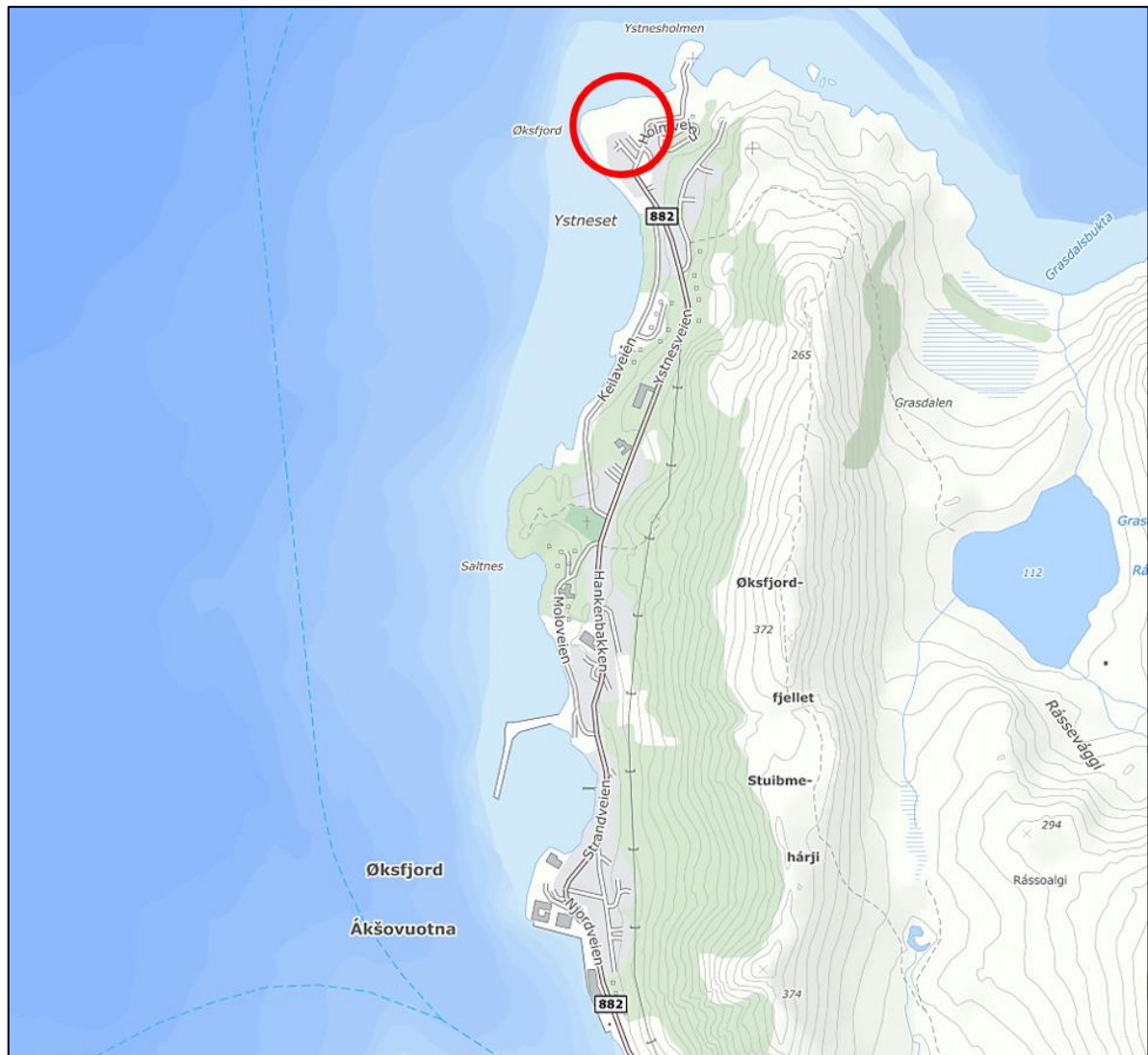
Forslagstiller og utbygger er Arctic Landscape Hotels Finnmark Alps AS. Kontaktperson er Knut Kvilekval, epost: knut@kvilekval.com.

Konsulent:

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, avd. Alta. Planfaglig konsulent er Karianne Lund Heitmann, epost: karianne.heitmann@ramboll.no. Oppdragsansvarlig er Ulla Sennesvik.

2. PLANOMRÅDET

2.1 Oversiktskart



Figur 1 Oversiktskart. Lokalisering av planområde er vist med rød sirkel.

2.2 Dagens bruk

Planområdet er på 29,3 daa og ligger ved sjøen på Ystnes ved Lykteveien og Holmveien, om lag 2 km fra Øksfjord sentrum. Omgivelsene rundt består for det meste av ubebygd natur, boligområder og sjø, samt en fyrlykt. I tillegg ligger området innenfor og i nærheten av område som har vært brukt til tysk fort under andre verdenskrig. Området er ikke automatisk fredet, men forhåndsbefart og kartlagt av fylkeskommunen.

2.3 Planstatus

Gjeldende plan for området er planID 5432_19770001 Ystnes, vedtatt 12.05.1977. I denne planen er aktuelt område avsatt til offentlig friområde, lek, industri og kjørevege. Planområdet omfatter også deler av 5432_19980001 Ystnes ungdomsboliger vedtatt 21.09.1998. I den berørte delen av denne planen er det regulert inn bolig, anlegg for lek og parkeringsplass.

2.4 Eiendomsforhold

EIENDOM GNR/BNR	HJEMMELSHAVERE	AREAL M ²	BERØRT AREAL M ²	DAGENS PLANSTATUS	FORESLÅTT PLANSTATUS
Direkte berørte eiendommer					
26/3	Loppa kommune	10 200 473	27 231	Offentlig friområde, industri, lek, kjørevege.	Friområde, navigasjonsinstallasjon, industri, hotell, kjørevege.
26/3/12	Loppa kommune	Punktfeste	Punktfeste	Lek	Hotell
26/351	Loppa boligstiftelse	1 228,9	1 228,9	Bolig	Kombinert bebyggelse og anlegg (bolig og næring).
26/352	Loppa boligstiftelse	728,3	728,3	Bolig	Bolig
Sum planområde			29 288,2		
Naboer/gjenboere					
26/176	Privat	1 150,8			
26/251	Privat	851,5			
26/338	Privat	1 319,1			
26/350	Loppa boligstiftelse	1 226,6			
26/353	Loppa boligstiftelse	1 388,2			
26/354	Privat	969,9			
26/355	Privat	742,4			
26/356	Loppa kommune	489,4			
26/359	Privat	694,2			
26/367	Loppa kommune	1 037,3			-
26/397	Privat	768,8			
26/398	Loppa kommune	629,6			
26/423	Privat	748,2			
26/429	Privat	340,7			-
26/430	Loppa kommune	56,9			

3. PLANFORSLAGET

3.1 Planens intensjon

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av landskapshotell med tilhørende infrastruktur.

Det er også et mål for planen å opprettholde allmenn tilgjengelighet i strandsonen. Store deler av planområdet reguleres derfor til friområde, inkludert strandsonen. Se også kapittel 5.5 og 5.6 i denne planbeskrivelsen.

Store deler av arealet har i tidligere planer vært regulert til industri, forbehold fiskehjeller. Det har ikke vært fiskehjeller her på flere tiår og det har ikke vært etterspørsel etter fiskehjeller fra industrien. Det vurderes derfor at det ikke er behov for å finne et erstatningsareal for dette.

Under andre verdenskrig satt tyskerne opp et kystfort på Ystnes, med blant annet flere kanonstillinger, bygninger, skyttergraver og veier. Det er noen synlige strukturer igjen i området. Krigsminnene er ikke fredet, men minner fra andre verdenskrig er av stor betydning og verdi for den lokale historien. Av hensyn til dette er det lagt hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570) over de viktigste strukturene i området, blant annet en kanonstilling i vest. Se også kapittel 5.18 i denne planbeskrivelsen og bestemmelsenes punkt 3.4.2.

3.2 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter.

1. Plankart med tegnforklaring.
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse med vedlegg

3.3 Planavgrensning

Planområdet utgjør arealmessig 29,3 daa. Planavgrensningen ble først trukket til å omfatte noe areal i sjø, deler av Holmveien og hele Lykteveien, samt eiendom gnr./bnr. 26/350. Denne er justert underveis i planprosessen til å kun omfatte innerste del av Lykteveien. Sjøområdene, Holmveien og eiendom 26/350 er også tatt ut av forslaget etter en vurdering av behov. Utbygger ønsker imidlertid å ha boliger tilgjengelig for ansatte, og planforslaget inkluderer derfor nå eiendom 26/352 og huset nærmest hotellet på eiendom 26/351 (Lykteveien 12).

3.4 Reguleringsformål

Tabell 1 Arealtabell

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1320 - Hotell/overnatting	11,0
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (2)	2,0
Sum areal denne kategori:	12,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	0,3
2045 - Na vig asjonsinstallasjon	0,2
Sum areal denne kategori:	0,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde	18,0
Sum areal denne kategori:	18,0
Totalt alle kategorier: 29,3	

Nedenfor gis en nærmere beskrivelse av viktige reguleringsformål i planforslaget.

Bebyggelse og anlegg

Hotell/overnatting - BH

Innenfor formål BH tillates det bebyggelse knyttet til hotellvirksomhet og overnatting med tilhørende anlegg, adkomstveier og parkering. Det åpnes for hotellbygg i én etasje som bygges på påler/betongplater. I utgangspunktet er det tenkt at hotellet skal bestå av ett bygg med hotellrom, resepsjon, restaurant/lounge, kjøkken, badstu, spa, garderobe og teknisk rom, men det åpnes for utvidelse av bygget eller eventuelt et frittstående bygg. Bebyggelsen skal ha materiale som reflekterer de naturlige omgivelsene, som glass, tre og stein/skifer.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB

Innenfor formål BKB tillates det også bebyggelse knyttet til hotellvirksomhet, samt boligbebyggelse. Her inngår også adkomst og parkering. Eksisterende bebyggelse på eiendom

26/351(BKB1) er to rekkehus, som er tenkt benyttet til bolig for ansatte ved hotellet, samt supplerende arealer til hotellet. Eksisterende bebyggelse 26/352 (BKB2) er tre rekkehus, der ett av disse er tenkt benyttet til bolig for ansatte og supplerende arealer til hotellet. De resterende rekkehusene skal ikke inngå i hotellvirksomheten, og skal fortsatt være bolighus.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg – SV

Formål SV er i gjeldende reguleringsplan regulert til felles avkjørsel og friområde. Kjørevegen er i planforslaget noe utvidet mot nord for å bedre tilpasse seg tilgrensende formål. Området er i planforslaget tenkt benyttet til felles adkomstvei for boligene på eiendom 26/352 (B).

Navigasjonsinstallasjon – SN

Formålet er satt av til eksisterende fyrlykt på området.

Grønnstruktur

Friområde - GF

Dette formålet videreføres fra gjeldende reguleringsplan der planforslaget har funnet det hensiktsmessig. Formålet sikrer allmenn ferdsel og opphold i strandsonen.

Hensynssoner

Frisiktsone – H140

Det er lagt inn en frisiktsone over lyktesektorene fra fyrlykta på Ystnes. Innenfor denne sonen tillates det ikke etablert tiltak som kan være til hinder for lyset fra fyrlykta, dette være seg bygg eller anlegg, skjemmende lys og lignende.

Bevaring kulturmiljø – H570

Under andre verdenskrig ble det ført opp et tysk kystfort på Ystnes, og det er fremdeles noen synlige strukturer her, blant annet kanonstillinger og skyttergrav. Krigsminnet er ikke automatisk fredet, men okkupasjonshistorien er likevel en viktig del av landsdelens nære historie.

Planforslaget søker å bevare krigsminnet i den grad det er mulig og har derfor en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over de mest synlige strukturene. H570_1 i vest er en kanonstilling, og H570_2 i øst inkluderer blant annet flere kanonstillinger og skyttergrav.

4. KONSEKVENsutREDNING

Plantiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, med endringer gjeldende fra 01.01.2019. Jf. vurdering i respektive tabeller under. Det vurderes ikke at tiltaket faller inn under kriteriene i § 6 og § 8. Det er videre gjort en vurdering av tiltakets virkninger for miljø og samfunn etter kriteriene i § 10. Se vurdering under tabellene.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes		Aktuelt
a)	Regionale planer, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdereguleringer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II.	Nei
b)	Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg I, unntatt der aktuelt tiltak er utredet i tidligere plan.	Nei
c)	Tiltak i forskriftens vedlegg I som behandles etter annet lovverk enn pbl.	Nei

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn		Aktuelt
a)	Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II, unntatt der tiltaket er utredet i en tidligere plan.	Se vurdering under
b)	Tiltak i forskriftens vedlegg II som behandles etter annen lov enn pbl.	Nei

§ 10 Kriterier for å vurdere vesentlige virkninger for miljø eller samfunn		Aktuelt
a) Verneområder etter nml eller markalovens § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven		Nei
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		Se vurdering under
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		Se vurdering under
d) Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet		Nei
e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet		Nei
f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning		Nei
g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp		Nei
h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.		Se vurdering under

Til §8 pkt. a)

Det vurderes at tiltaket ikke faller inn under Vedlegg II 12. c) *Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging*, da anlegget ikke vil være av en slik størrelsesorden. Det vurderes at tiltaket faller inn under Vedlegg II 11. j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*. Tiltaket har blitt vurdert nærmere etter KU-forskriften § 10 for å avgjøre om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. tabellen over og vurderingene under.

Til §10 pkt. b)

Riksantikvaren har registrert to kulturminner i nærheten av området som ikke er fredet. Den ene er arkeologisk minne, tidligere bosetning, men denne er ikke på planområdet og det andre er teknisk/industrielt krigsminne. Disse kulturminnene vurderes å være av en slik karakter at det ikke vil gå ut over hensynet til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, da disse ikke er fredet og mest sannsynlig ikke vil ligge i direkte tilknytning til området som skal bebygges. Det er heller ikke registrert truede arter eller naturtyper på området, ifølge naturbase.

Til §10 pkt. c)

Deler av området er regulert til lek. Området og formålet har blitt diskutert på befaring med kommunen i juni 2020, der det ble sagt at det vil finnes fullgode alternativer i den tilgrensede planen Ystnes ungdomsboliger, planid 19980001, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Til §10 pkt. h)

Ut ifra ulike karttjenester og kommunens mulighetsstudie, er det ikke registrert risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras eller skred på området. På NVE sine nettsider er det registrert aktsomhetsområde for flom, men dette vurderes ikke som en reel risiko, da hotellet ikke skal bygges helt nede ved sjøen og det skal stå på stål peler/betong fundamenter.

Konklusjon

Samlet vurderer forslagsstilleren at tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. vurderingene etter KU-forskriften § 10 over. Aktuelle plantema vurderes å kunne håndteres på tilfredsstillende måte gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Stedsutvikling

Dagens situasjon

Ystnes består i dag hovedsakelig av boligbebyggelse med friareal og sjøutsikt mot nord. I gjeldende reguleringsplan for Ystnes (1977) er området hovedsakelig regulert til friområde/lek, industri og bolig. Foreslått planområde berører også reguleringsplan for Ystnes ungdomsboliger (1998) med areal regulert til bolig og friområde/lek.

Arealet som er regulert til industri i gjeldende reguleringsplan for Ystnes (1977) var tenkt forbeholdt fiskeindustrien i form av fiskehjeller. Fiskehjellene har etter hvert blitt tatt ned ettersom behovet for disse avtok med årene. De tiltenkte lekearealene ble aldri opparbeidet i henhold til vedtatt plan, men arealene har vært tilgjengelig til dette formålet.

Virkninger av planforslaget

Det vurderes ikke som sannsynlig at fiskehjeller vil bli oppført slik området er regulert for i gjeldende reguleringsplan, og det er heller ikke et ønske fra kommunen om at det skal oppføres fiskehjeller her. Det vurderes derfor som positivt at området reguleres til formål som kan bidra til økt attraktivitet og aktivitet både på Ystnes og i Øksfjord og Loppa kommune generelt. Dette samsvarer også med Loppa kommunes egne mål om å skape og støtte opp under nyskapende bedrifter, samt å satse på turisme, jf. kommuneplanens samfunnsdel 2016-2027.

Et delmål i samfunnsdelen er å sette Loppa på verdenskartet, og landskapshotellet ønsker å gjøre nettopp det ved å tiltrekke seg gjester fra hele verden. Samfunnsdelen trekker også fram viktigheten av å utvikle en troverdig omdømmeprofil for kommunen gjennom de naturlige kvalitetene som finnes her, eksempelvis toppturer og nærheten til Lopp havet med sine mange muligheter. Landskapshotellet søker å bidra til kommunens mål ved å kunne tilby tilreisende de mange og unike kvalitetene og aktivitetene i Loppa. Hotellet ønsker også å skape en sammenheng med de planlagte dagsturhyttene i området, blant annet på Ystnesholmen.

Det antas at hotellet også kan bidra til å generere lokale arbeidsplasser, både gjennom selve hoteldriften og indirekte gjennom andre turist- og reiselivsbedrifter som kan tilby sine aktiviteter til gjestene ved hotellet.

Planforslaget inkluderer to eksisterende boligtomter med rekkehus, og de fleste rekkehusene er i planforslaget tenkt benyttet til boliger. De fleste boligtomtene i nærheten er bebygde, men det er fremdeles ubebygde tomter blant annet i Holmveien.

Noen naboer til tiltaket kan oppleve å miste noe sjøutsikt, men planforslaget har forsøkt å legge hotellet slik at det er minst mulig skjemmende for naboer.

Samlet sett vurderes det at planforslaget vil ha en overvekt av positive virkninger for lokal stedsutvikling.

5.2 Barn og unges interesser

Dagens situasjon

Ifølge Statistisk sentralbyrå er det registrert 98 barn og unge mellom 0-19 år i Øksfjord grunnkrets (se kapittel 5.4 for mer informasjon om grunnkretsen). Av disse er det 71 barn mellom 0-15 år.

Som nevnt er deler av planområdet regulert til friområde/lekeareal i gjeldende planer for Ystnes (1977) og Ystnes ungdomsboliger (1998). Lekeområdene er ikke opparbeidet i henhold til reguleringsplanene, men arealene er tilgjengelig til dette formålet. Områdene benyttes også til nærturer.

Virkninger av planforslaget

Det er en liten småbarnslekeplass i nærheten utenfor planområdet. Dette tilfredsstiller ikke kravet i gjeldende reguleringsplan for Ystnes om grendelekeplass. Etter dialog med Loppa kommune vurderes det at området regulert til lekeplass (LEIK) i reguleringsplanen for Ystnes er uegnet som grendelekeplass, blant annet på grunn av terrenghelning og nærhet til sjøen. Området regulert til lekeplass (F2, ballplass) i reguleringsplan for Ystnes ungdomsboliger vurderes også som relativt uaktuelt til regulert formål på grunn av størrelsen. I planforslaget er det meste av dette arealet foreslått regulert til hotellformål, herunder adkomstvei og parkering. Som erstatning foreslås det at arealet regulert til akebakke i reguleringsplan for Ystnes ungdomsboliger også tilrettelegges for annen aktivitet på sommeren, eksempelvis terrengsykkelbaner. En slik tilrettelegging vil gjøres i samråd med kommunen.

Mye av dagens ubebygde areal innenfor planområdet er foreslått regulert til hotellformål. Hotellet vil muligens kunne fremstå som en barriere mot strandsonen. Planforslaget søker å avbøte denne negative virkningen ved å forme hotellet slik at strandsonen fremdeles er tilgjengelig for ferdsel. Det er tenkt at en kan bevege seg under og rundt hotellbygget, og området skal ikke sperres av. Det meste av arealet innenfor planområdet foreslås regulert til friområde, inkludert hele strandsonen.

Gjennom nevnte avbøtende tiltak med allmenn ferdsel rundt hotellbygget, regulert friområde i strandsonen og erstatning av tapt areal til lekeplass, vurderes det at planforslaget har ivaretatt barn og unges interesser.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Dagens situasjon

Bebyggelsen i området består av eneboliger og rekkehus i 1 - 1 ½ etasje med saltak og kledning i malt/beiset panel. Det er også oppført en liten fyrlykt ved sjøen.

Virkninger av planforslaget

Selve hotellet vil bryte med eksisterende bebyggelses utforming og materialvalg, men arkitekten har forsøkt å ta inn elementer fra omgivelsene og landskapet i materialvalg og i utforming av bygget. Blant annet skal det brukes glass i fasadene mot sjø, samt tre og stein/skifer.



Figur 3 Skifer fra Loppa, som er tenkt benyttet i prosjektet. Kilde: Biotope project

Hotellet vil også knytte seg mot arkitekturen på dagsturhytta som er planlagt på Ystnesholmen.



Figur 2 Illustrasjon av dagsturhytte på Ystnesholmen. Kilde: Biotope project

5.4 Demografiske forhold

Dagens situasjon

Ved inngangen av 2020 var det registrert 888 personer i Loppa kommune ifølge Statistisk sentralbyrå. 592 personer var registrert i Øksfjord grunnkrets. Grunnkretsen består av tettstedet Øksfjord, Vassdalen og den delen av Stjernøya som inngår i Loppa kommune (ubebodd).

Både Loppa kommune og Øksfjord har hatt en jevn befolkningsnedgang de siste 20 årene. I år 2000 var det registrert 1426 personer i kommunen og 715 personer i Øksfjord.

I 2012 fikk kommunene Loppa, Hasvik, Kvalsund, Måsøy og Nordkapp innvilget støtte til prosjektet Bolyst i nord, et 3-årig prosjekt som tok sikte på å styrke regionens konkurransekraft i rekrutteringen av både norsk og utenlandsk arbeidsinnvandring. Målet med prosjektet var å gjøre regionen til det foretrukne arbeids- og bosted for norsk og utenlandsk kompetanse. Flere av tiltakene som ble iverksatt ble vurdert som positive i prosjektets sluttrapport. Det er imidlertid vanskelig å se resultatene av prosjektet basert på befolkningsstatistikk. I løpet av prosjektets levetid og de senere årene har både fødselsoverskuddet og nettoinnflyttingen vært negativ i kommunen.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget åpner ikke opp for flere boliger enn nåværende situasjon. Som nevnt i kapittel 5.1 om stedsutvikling, antas det at hotellet kan bidra til økt attraktivitet og generere flere arbeidsplasser i området, noe som på sikt kan føre til folketilvekst. Det vurderes at planforslaget kan ha noe positive virkninger for de demografiske forholdene på sikt.

5.5 Folkehelse

Dagens situasjon

Som tidligere nevnt benyttes området til nærturer og turer i fjæra. Slike områder er meget gode lavterskeltilbud for folkehelse. Øksfjord har for øvrig flere flotte turmål av varierende vanskelighetsgrad. Se også kapittel 5.6 om friluftsliv.

Virkninger av planforslaget

Hotellet skal bygges på påler slik at det vil være mulig å gå under eller rundt bygget til fjæra. Den østre delen av planområdet vil i stor grad bli ubebygd, med unntak av en mulig utvidelse ved et senere tidspunkt. Tilgangen til Ystnesholmen og den planlagte dagsturhytta vil ikke bli berørt, utover at en ønsker en sammenheng mellom arkitekturen på hytta og hotellet. Hotellet kan, som nevnt, muligens virke som en barriere mot strandsonen, men det er forsøkt å avbøte dette ved å tilrettelegge for ferdsel under og rundt bygget.

Planforslaget legger ikke opp til økt støy eller andre elementer som kan ha negative virkninger for folkehelse.

Samlet sett vurderes det at planforslaget ikke vil få nevneverdige negative virkninger for folkehelse.

5.6 Friluftsliv

Dagens situasjon

Loppa kommune har igangsatt arbeidet med å kartlegge friluftslivsområdene i kommunen, men dette arbeidet vil ikke bli ferdigstilt før planforslaget sendes ut på høring og offentlig ettersyn. To perleturer starter fra Platået på Ystnes; Øksfjordfjellet og Rassevaggi. Turene følger samme stitrasé til Kvilesteinen før de skiller lag. Kvilesteinen er for øvrig også et turmål for barn. Arealet innenfor planområdet har en svært fin beliggenhet med sjøutsikt og omkranset av vakkert landskap, noe som påvirker kvaliteten på området i en positiv retning. Her er det en fin bål plass, og brukes til sankthansbål og noen ganger lørdagstreff. Kvaliteten på området vurderes som stor for friluftslivet.

Virkninger av planforslaget

Hotellet skal bygges på påler slik at det vil være mulig å gå under eller rundt bygget til fjæra. Den østre delen av planområdet vil i stor grad bli ubebygd, med unntak av en mulig utvidelse ved et senere tidspunkt. Tilgangen til Ystnesholmen og den planlagte dagsturhytta vil ikke bli berørt, utover at en ønsker en sammenheng mellom arkitekturen på hytta og hotellet. Hotellet

kan, som nevnt, muligens virke som en barriere mot strandsonen, men det er forsøkt å avbøte dette ved å tilrettelegge for ferdsel under og rundt bygget. Tilgjengelighet til fjæra har vært et viktig premiss i planprosessen, og strandsonen er av denne grunn foreslått regulert til friområde. Det antas at dagsturhytta på Ystnesholmen vil bidra til at friluftslivsinteressene i større grad flyttes dit.

5.7 Landskap og naturmangfold

Dagens situasjon

Planområdet ligger i strandsonen ytterst på Ystnes i Øksfjord. I nord er det utsikt over Stjernesundet og Lopp havet. Området er omkranset av høye, bratte fjell. Det er trehusbebyggelse i 1 til 1,5 etasjer i, og i umiddelbar nærhet av, planområdet.

Området inngår i Nasjonalt referansesystem for landskap, landskapsregion «Kystbygdene i Vest-Finnmark». Landskapsregionen i Loppa, på Seiland og på Stjernøya er preget av taggete og spisse alpine former, med bratt kystlinje og u-daler.

Det er ikke registrert truede eller sårbare arter i området. Det er heller ikke registrert verdifulle eller verna naturtyper eller kulturlandskap. Sjøområdene inngår i Lopp havet, som er foreslått vernet etter naturmangfoldloven.

Virkninger av planforslaget

Den nærmeste eksisterende bebyggelsen på Ystnes ligger om lag 80 m fra sjø og dermed innenfor 100-metersbeltet til sjø. Hotellet vil ligge omtrent 30 meter fra sjø i vest. Byggegrensen for hotelltomta er satt omtrent 25 meter fra sjø i vest. En viktig kvalitetene ved hotellet vil være nærheten til sjø og å oppleve vær og vind på nært hold. Sjøområdene inngår ikke i planområdet og vil dermed ikke ha direkte konsekvenser for det foreslåtte vernet av Lopp havet. Bygget er utformet slik at det ikke skal rage over eksisterende bebyggelse i området. Det er likevel tenkt at en kan bevege seg under bygget på enkelte steder for å få tilgang til strandsonen.

Hotellet er tegnet av Biotope Arkitekter og har et sirkelformet utgangspunkt i fyrlykten og omkringliggende bebyggelse, se figur under. Materialet skal reflektere omkringliggende landskap og natur. Se også kapittel 5.3 om byggeskikk og estetikk angående utforming av byggene.



Figur 4 Skisse over tenkt plassering og utforming av hotell og vegløsninger. Kilde: Biotope project

Vurderinger etter naturmangfoldloven, jf. nml § 7, følger under:

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Som utgangspunkt i vurderingene ble Artskart i artsdatabanken.no og atlas.nve.no brukt, samt opplysninger fra kommunen. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i forhold til de tiltakene som planforslaget tilrettelegger for

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

En har ikke funnet grunnlag for å bruke føre-var-prinsippet i dette planforslaget.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Kartlegging av området i forbindelse med prosjektet viste at det ikke er store naturverdier innenfor planområdet. Det vurderes at tiltakene i planen ikke vil utgjøre noen stor belastning for verdifull natur i dette området. Ny bebyggelse vil hovedsakelig etableres på påler over bakken, og det er viktig at arbeid i anleggsfasen utføres så skånsomt som mulig for å bevare naturverdiene i området.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Relativt små naturverdier i dette tiltaksområdet gjør at det ikke er fare for at verdifulle naturområder går tapt. Likevel vil det være viktig at en ikke gjør større inngrep enn det som er nødvendig.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det kreves i bestemmelsene at en både under anleggs- og driftsfasen bruker mest mulig skånsomme metoder og maskiner, slik at utbyggingen ikke gjør mer skade enn det som er nødvendig. Dette innebærer også utførelse/realisering av avbøtende tiltak. Som utgangspunkt skal en bruke den løsningen som er best for naturen. Det skal ikke velges løsninger som gjør at forvaltningsmålene i vannforskriftens §§ 4 og 5 ikke nås. Det vurderes at løsningene som er valgt i planen, inkludert avbøtende tiltak, ikke forringer naturen samtidig som man oppnår målene som ble satt for planarbeidet.

5.8 Lokalklima

På grunn av fjellene som omkranser Øksfjord, er det enkelte områder som har lite sol i løpet av dagen. Ystneset ligger slik til at det er gode solforhold her flere timer i døgnet, spesielt på sommeren. Temaet ekstremvær er for øvrig utredet i vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse. Oppsummert er Øksfjord generelt et værutsatt sted med mye vind og relativt store snømengder. Gjeldende byggeteknisk forskrift stiller klare krav i forhold til snø og vind, og det vurderes derfor

ikke som nødvendig å stille noen ytterligere krav til utførelse/utforming av bygg med hensyn til store snømengder og sterk vind. Sterk vind i kombinasjon med mye snø kan imidlertid by på noen utfordringer i forbindelse med snøfokk og snøsamling/skavler. Hotellet planlegges etablert på betongplater/påler, noe som kan redusere oppsamling av skavler rundt bygg. På bakgrunn av vurderingene i ROS-analysen, vurderes temaet lokalklima som ivarettatt i planforslaget.

5.9 Miljøvennlig energiforsyning

Dagens situasjon

Dagens energiforsyning til området er tradisjonell energiforsyning. Det går en 22kV høyspentlinje langs Ystnesveien som ender like under Platået.

Virkninger av planforslaget

Tiltakshaver ønsker å se nærmere på mulighetene for miljøvennlig energiforsyning for hotellet. Ettersom utformingen av hotellet ikke er helt avklart, vil også energiforsyning være gjenstand for vurdering senere i prosessen. Om nødvendig kan hotellet knytte seg på det eksisterende nettet. Det vil da også gjøres vurderinger på om det er behov for en ny trafo.

5.10 Naturressurser

Dagens situasjon

Østre del av planområdet er regulert til industriformål i gjeldende plan for Ystnes. Ifølge reguleringsbestemmelsene til gjeldende plan tillates det i dette området oppført anlegg tilknyttet tørking av fisk (fiskehjeller). Dagens situasjon innebærer også en gjennomføring av gjeldende reguleringsplan, i dette tilfelle oppføring av fiskehjeller.

Virkninger av planforslaget

Reguleringsplan for Ystnes ble vedtatt i 1977, og da var det allerede fiskehjeller i området, jf. figurene under. Disse er i senere tid tatt ned, og per i dag er det ikke fiskehjeller her. Det er ikke uttrykt interesser fra fiskere om å føre opp nye hjeller her. For øvrig er det ikke registrert eller kommet innspill på andre viktige naturressurser i planområdet.



Figur 5 Ystnes i 1962. Kilde: Nasjonalbiblioteket/Widerøes Flyveselskap AS



Figur 6 Ystnes i 1962. Kilde: Nasjonalbiblioteket/Widerøes Flyveselskap AS

5.11 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Dagens situasjon

Ifølge NIBIO sin karttjeneste Kilden, er det ikke registrert jordbruksareal innenfor planområdet. Det er registrert noe dyrkbart areal innenfor planområdet (omtrent 85 m²), men på flyfoto kan det se ut som at dette arealet er asfaltert til parkeringsplass.

Det er for øvrig ingen kjente skogbruksinteresser i området.

Området inngår i reinbeitedistrikt 27 Joahkonjárga sitt beiteområde, og er registrert som lavereliggende sommerland for distriktet. Beiteområdet er mindre sentrale og/eller mindre intenst brukte områder ifølge Kilden. Det antas at området rundt tettstedet Øksfjord er mindre brukt av reindrifta på grunn av bebyggelsen. Det er registrert en trekklei på Øksfjordfjellet og en flyttlei ned til kaia i Øksfjord fra sørøst. Det er ikke registrert trekk- eller flyttleier, beitehager, oppsamlingsområder, gjerder eller lignende på Ystnes.

Virkninger av planforslaget

Det vurderes ikke at planforslaget vil få negative konsekvenser for landbruk og skogbruk. Planområdet berører ikke kjerneområder for reindrift, og reinbeitedistrikt 27 kom ikke med innspill til varsel om oppstart. Ifølge kommunen er det ikke observert rein på Ystnes. Det vurderes derfor at planforslaget ikke vil få nevneverdige negative konsekvenser for reindrift.

5.12 Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen som er gjennomført for dette prosjektet har avdekket 9 uønskede forhold/hendelser som kan oppstå, og disse er vurdert nærmere i analysen. Dette gjelder i hovedsak forhold knyttet til ekstremvær havnivåstigning, ulykker i sjø, kvikkleireskred og strategisk sårbare enheter som vei og havn. Analysen og vurderingen av risiko kan leses i sin helhet i vedlagt ROS-analyse. Det vurderes at avbøtende tiltak i analysen og planbestemmelsene ivaretar sikkerheten på en tilfredsstillende måte.

5.12.1 Kvikkleireskred

Planområdet ligger under marin grense og er innenfor aktsomhetsområde for ras. Områdestabilitet er vurdert i tråd med NVEs kvikkleireveileder 1/2019 etter grunnundersøkelser gjort av Geonord og NGI (19.05.2022). Det er ingen indikasjon på forekomster av lag med marin leire og planområdet anses ikke å være utsatt for områdeskredfare. Tiltaket tilfredsstiller krav til sikkerhet mot områdeskred iht. TEK 17 § 7-2. Se vedlegg 4 for grunnundersøkelser med rapport.

5.13 Samiske interesser

Dagens situasjon

Ifølge Friis' etnografiske kart over Finnmark fra 1861 var det kun nordmenn bosatt i Vassdalen. I kartene er det ikke registrert beboere i nåværende Øksfjord eller på Ystnes. Det er for øvrig registrert tidligere sjøsamisk bosetting lengre inn i Øksfjorden og ellers i Loppa kommune.

Det er ingen kjente særskilte samiske interesser i planområdet. Det er heller ikke registrert noen samiske kulturminner i området.

Virkninger av planforslaget

Det vurderes at planforslaget ikke medfører noen særskilte negative virkninger for samiske interesser.

5.14 Sosial infrastruktur

Dagens situasjon

Øksfjord har skole, barnehage, sykehjem og helsesenter, alle med god kapasitet ved behov.

Virkninger av planforslaget

Hotellet kan generere nye arbeidsplasser, både direkte ansatte på hotellet og indirekte i lokalsamfunnet og eventuelle opplevelses-/turismeselskap. Det vurderes at det ikke vil være behov for økt kapasitet ved eksisterende tilbud i Øksfjord som følge av planforslaget.

5.15 Teknisk infrastruktur

Dagens situasjon

Det er etablert kommunalt vann- og avløpsnett på Ystnes. Nye tiltak er pliktig til å knytte seg til det kommunale vann- og avløpsnettet, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd. Dagens energiforsyning til området er tradisjonell energiforsyning.

Virkninger av planforslaget

Tiltak i planforslaget skal knytte seg til det kommunale vann- og avløpsnettet. Se også punkt 5.9 om miljøvennlig energiforsyning.

5.16 Trafikkforhold

Dagens situasjon

Gatene i området har fartsgrense 30-50 km/t. Gatene er smale og strekningene korte, så det er vanskelig å oppnå høy fart selv om fartsgrensa er 50 km/t. Strekningen av Ystnesveien mot planområdet har fartsgrense 30 km/t. På grunn av beliggenheten til planområdet, er det hovedsakelig endegater i området og det er svært lite gjennomgangstrafikk. Gatene er forholdsvis oversiktlig, men det er ikke fortau eller gang- og sykkelsti her. Ifølge Statens vegvesens kartløsning vegkart.no, er det registrert én trafikkulykke i nærheten. En fotgjenger som krysset Ystnesveien, like før krysset til Keilaveien, bak en parkert bil ble påkjørt i 1997. Fotgjengeren ble lettere skadet. Fartsgrensen var 50 km/t på dette tidspunktet, og har da senere blitt redusert til 30 km/t.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget regulerer adkomst til hotellet fra Holmveien. Parkering for anlegget løses innenfor regulert areal til hotell/overnatting. Ellers vil det etableres interne veier ved hotellet til blant annet varelevering, men veiene vil hovedsakelig være gangveier.

Det antas at planforslaget kan generere noe mer biltrafikk til området, men det vurderes at kapasiteten på eksisterende veinett er tilfredsstillende per i dag og utløser derfor ikke behov for en større utbedring av eksisterende vei- og gatenett.

Adkomst til hotellområdet vil opparbeides i henhold til krav i Statens vegvesens håndbøker.

5.17 Universell utforming

Dagens situasjon

Området er ikke tilrettelagt utover eksisterende gater og grusveger. Området er for øvrig relativt flatt og tilgjengelig.

Virkninger av planforslaget

Ny bebyggelse vil tilrettelegges med universell utforming i henhold til gjeldende regelverk i Byggeteknisk forskrift og ved blant annet inngang på bakkeplan og asfalterte stier og veier. Parkeringsplassen skal opparbeides med parkering for forflytningshemmede.

5.18 Verneverdier

Dagens situasjon

Det er registrert to kulturminner i området jf. Riksantikvarens kartløsning Kulturminnesøk.

Tre hustufter fra steinalderen er registrert like utenfor planområdet, kulturminneID 15617-1. I 1994 ble tuftene registrert som steinaldertufter, men etter en ny befaring av området i 1998 ble det anslått at tuftene er fra 1900-tallet. Kulturminnet er derfor ikke fredet.

Et større kultuminnefelt omfatter et kystfort etablert i 1941 av tyskerne, kulturminneID 213005 Batteriet ble evakuert og flyttet i 1944/45. Det er synlige strukturer etter kystfortet i terrenget. Kulturminnet er ikke fredet.



Figur 5 To kultuminnefelt i/i nærheten av planområdet. Kilde: Riksantikvaren/Kulturminnesøk.

Kulturmynnemyndighetene Troms og Finnmark fylkeskommune (kulturminner på land), Sametinget (samiske kulturminner) og Norges arktiske universitetsmuseum (kulturminner under vann) ble alle tilskrevet under varsel om oppstart. I ettertid har planområdet blitt justert til ikke å omfatte sjøområdene, og ved en eventuell prosess om etablering av kai må universitetsmuseet bli orientert for å gi en kulturminnefaglig uttalelse.

Sametinget hadde ingen kulturminnefaglige innspill i varsel om oppstart, jf. vedlegg 2. De minner likevel om aktsomhetsplikten for kulturminner; skulle det, under arbeid med tiltaket, komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

Troms og Finnmark fylkeskommune befarte området i barmarksesongen 2019, blant annet for kontrollregistrering av kystfortet. Hovedsakelig befinner de best bevarte strukturene seg i den østre delen av kulturminnefeltet. En kanonstilling helt i vest er imidlertid godt bevart, og fylkeskommunen ønsker at kanonstillingen forblir i dens nåværende tilstand, jf. vedlegg 2.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget har forsøkt å ivareta kystfortet i størst mulig grad. Kystfortet og okkupasjonshistorien er enda en positiv kvalitet ved området, og det er ønskelig at hotellets gjester kan ta de gjenværende strukturene i nærmere øyesyn. Det er lagt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) på en kanonstilling vest i planområdet og på de mest synlige strukturene i øst. Se også kapittel 3.4.

Hensynet til verneverdier vurderes dermed som ivaretatt i planforslaget.

5.19 Gjennomføring

Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Det skal være etablert adkomst og parkeringsplasser i BH før det kan gis brukstillatelse for bygg i dette området, jf. bestemmelsenes pkt. 2.1.

Tidsplan for gjennomføring

Per i dag forventer Arctic Landscape Hotels en realisering av hotellet i 2022.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Om planprosessen

Oppstartsmøte

19.12.2019 fikk Loppa kommune oversendt planinitiativ fra forslagsstiller, og planoppstartsmøtet ble avholdt 17.01.2020 på Rambøll sitt kontor i Alta. Det ble gitt positiv anbefaling til oppstart av planarbeidet. Referat fra planoppstartsmøtet er vedlagt planbeskrivelsen.

Vurdering knyttet til forskrift om konsekvensutredning

Planen/tiltaket er vurdert etter plan- og bygningslovens § 4-1 og forskrift om konsekvensutredninger. Jamfør også kapittel 4 over.

Forslagsstiller har konkludert med at tiltaket ikke faller inn under krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, noe planmyndigheten også er enig i.

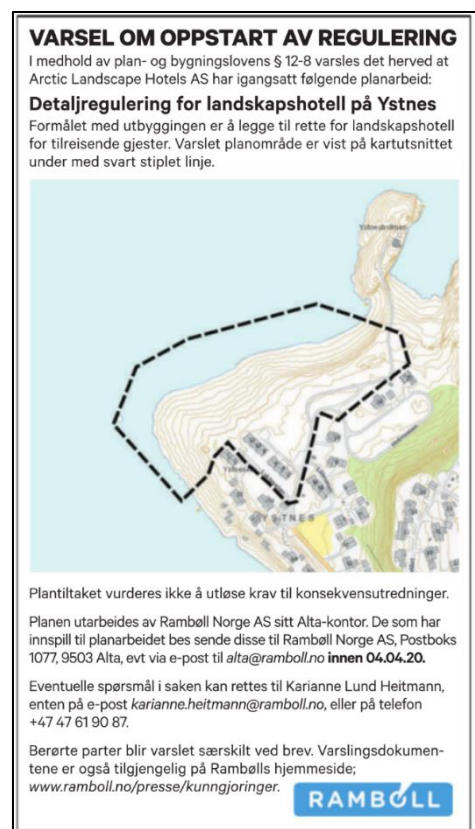
Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet til berørte parter ved brev av 05.03.2020 med innspillsfrist til 04.04.2020, og per epost til myndigheter. Varsel om oppstart ble kunngjort med annonse i Altaposten 09.03.2020 og på Rambøll sine nettsider. Varslingsdokumentene ble også gjort tilgjengelig på Rambøll sine nettsider.

Det kom i alt inn 6 innspill ved varsel om oppstart, samt varsel om kulturminnebefaring fra Troms og Finnmark fylkeskommune. Innspillene kom fra følgende aktører/myndigheter:

- **Troms og Finnmark fylkeskommune** minner om hensyn til barn og unge, universell utforming, og byggegrense i 100-metersbeltet. De ønsker at krigsminnene i området bevares i størst mulig grad.
- **Norges arktiske universitetsmuseum** ønsker nærmere opplysninger om eventuelle tiltak i sjø.
- **Fylkesmannen i Troms og Finnmark** ber om at vurderinger av krav til KU og etter naturmangfoldloven innarbeides i planen. De minner om hensyn til barn og unge, og universell utforming, samt estetiske hensyn for tiltak.
- **Sametinget** kjenner ikke til samiske kulturminner i området, men minner om aktsomhetsplikten.
- **Kystverket** viser til sine ansvars- og interesseområder, og minner om vurderinger av tiltak etter havne- og farvannsloven. De påpeker også at tiltak ikke skal komme i konflikt med lyset fra fyrlykta innenfor planområdet.
- **Statens vegvesen** ber om fokus på myke trafikanter under planlegging av veganlegg. De ønsker at behovet for kollektivholdeplass vurderes.

En oppsummering av innspillene med kommentarer fra forslagsstiller, samt innspillene i sin helhet, finnes i vedlegg 2.



Figur 6 Varslingsannonse som publisert i Altaposten 09.03.2020.

6.2 Høring og offentlig ettersyn

Planen ble vedtatt sendt ut på høring og offentlig ettersyn av Loppa kommunestyre den 13.03.2021. Høringsbrev ble sendt ut til offentlige myndigheter, grunneiere og naboer den 27.07.2021. Høring og offentlig ettersyn ble og annonsert i lokal avisa, samt på kommunens hjemmeside. Høringsfrist var satt til den 07.09.2021, men ble forlenget til 11.10.2021 for to naboeiendommer som ikke hadde blitt tilsendt høringsbrev.

I høringsperioden har det kommet inn flere høringsuttalelser, herav seks fra offentlige myndigheter, fire fra naboer og en fra andre interessenter:

- **Statsforvalteren for Troms og Finnmark** minner om at det må gjøres vurderinger iht. TEK 17 om sikkerhet mot kvikkleireskred. At dette må innarbeides i planforslaget før sluttbehandling. anbefaler at kotehøyden blir tatt med i planbeskrivelsen. Videre forutsetter Statsforvalteren at kommunen sørger for at utslipp fra avløpsanlegget søknads behandles, og at avløpsanlegget om nødvendig oppgraderes i tråd med forurensningsforskriften. anbefaler at universell utforming vektlegges sterkere i planen. Det må fastsettes byggegrenser i strandsonen i planen. utfordrer tiltakshaver til å integrere bærekraftstanken i forretningsideen. anbefaler å tenke gjennom bruk av lokale energiløsninger og fossilfri byggefase. Og at det utarbeides et enkelt klimagassregnskap. Ber kommunen og tiltakshaver og innarbeidet innspillet til Statens Vegvesen i planen før sluttbehandling.
- **Troms og Finnmarksfylkeskommune** minner på barn og unges interesser, det foreslås erstatninger for omdisponerte areal for lek.
- **NVE** påminner at planområdet ligger i strandsonen under marin grense og at det må gjøres vurderinger knyttet til grunnforhold og fare for kvikkleire-/områdeskred. Skredfaren skal være avklart og framgå hvordan tilstrekkelig sikkerhet iht. pbl. § 28-1 og TEK 17 § 7-3 skal oppnås. Ber om at det gjøres en oppdatering av tema kvikkleireskred i RPS-analysen etter NVEs veileder 1/2019. Minner om at dersom det skal opprettes eget vannuttak må dette avklares i henhold til bestemmelsen i vannressursloven.
- **Kystverket** registrerer at deres tidligere merknader er tatt til orientering. Ingen ytterlige merknader
- **Sametinget** påminner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Disse bør være med i reguleringsbestemmelsen eller retningslinjene.
- **Statens vegvesen** vurderer at tiltaket ikke vil medføre store konsekvenser for trafiksikkerheten i området. anbefaler at tilrettelegging for av- og påstigning fra buss inne på plan-området blir etablert. Ta spesielt hensyn til gående og syklende.

Et sammendrag av alle uttalelsene med kommentarer finnes i vedlagt merknadsbehandling, vedlegg 5.

De fleste anbefalingene fra de offentlige høringsuttalelsene har blitt lagt til planen og planbeskrivelsen. Det har blant annet blitt gjort grundige grunnundersøkelser med boring i planområdet, med vurderinger gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019.

Flere av bekymringer og innspill fra naboene og andre interessenter har blitt arbeidet inn i planen, blant annet maks kotehøyde og at småbyggene som har vært beskrevet som «utenomhusanlegg» blir mer spesifisert i planbestemmelsene. Hvor størrelsen også blir spesifisert.

7. BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

7.1 Bebyggelse og plassering

Hotellet er tenkt plassert på påler for å minimere inngrep i terreng og for å gi tilgang til strandsonen under hotellet. For øvrig er landskapet og omgivelsene en viktig bidragsyter til valg av lokalitet for hotellet og det er derfor ønskelig fra forslagsstiller å beholde de eksisterende kvalitetene ved området.

For å minimere ny bebyggelse i området, er det tenkt at noe av eksisterende bebyggelse i formål BKB kan omgjøres til supplerende arealer tilknyttet hotellet.

Strandsonen er viktig for lokalbefolkningen i Loppa kommune, og den er derfor foreslått regulert til friområde i planforslaget.

7.2 Kulturminner

Selv om det ikke er påvist automatisk freda kulturminner i planområdet, er det lagt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over de viktigste og mest synlige strukturene fra det tyske kystfortet på Ystnes. Okkupasjonshistorien er en viktig del av lokalhistorien i området, og det er ønskelig å bevare mest mulig av dette.

VEDLEGG 1

REFERAT FRA PLANOPPSTARTSMØTE

VEDLEGG 2

INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART

VEDLEGG 3

ROS-ANALYSE

VEDLEGG 4

GEOTEKNISKE GRUNNUNDERSØKELSER AV PLANOMRÅDET OG VURDERING AV OMRÅDESTABILITET

VEDLEGG 5

MERKNADSBEHANDLING ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN