



Dato: 17.10.2022
Arkivref: 2021/418-27 / L12

Silje Helen Johansen

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret	

Sluttbehandling av detaljregulering for Ystnes Landskapshotell 20200001

Sammendrag

Detaljregulering for Ystnes Landskapshotell 20200001 var oppe til sluttbehandling i kommunestyret 16.06.2022, men forslaget ble sendt tilbake til administrasjonen. Administrasjonen har sett på flere eiendommer som kan utnyttes til boligbygging og legger frem en orientering om eiendommer for boligbygging i vedlegg nr 10. Det ble videre stilt en del spørsmål som har blitt besvart i vedlegg nr 11. Det er videre bedt om at det stilles krav til takhøyde på bygget. I forbindelse med dette har det blitt gjort endringer i planbestemmelsene hvor takvinkelen har blitt redusert fra 45 grader til 25 grader, jf. Planbestemmelse punkt 3.1.1 bokstav g. Og mønehøyden er satt til +15 i plabestemmelsens punkt 3.1.1 bokstav e.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Loppa kommunestyre:

1. Detaljregulerings for Ystnes Landskapshotell med tilhørende reguleringsbestemmelser
2. Deler av reguleringsplanene Ystnes 19770001 vedtatt 12.05.1977 og Ystnes ungdomsboliger 19980001 vedtatt 21.09.1998 som blir berørt av ny detaljregulering for Ystnes Landskapshotell 20200001 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Vedlegg

- 1 Ystnes landskapshotell planbeskrivelse
- 2 Ystnes landskapshotell plankart
- 3 Ystnes-landskapshotell_planbestemmelser_forslag-med endringer 2
- 4 Vedlegg 1 Referat fra oppstartsmøte
- 5 Vedlegg 2 Innspill ved varsel om oppstart
- 6 Vedlegg 3 ROS analyse
- 7 Vedlegg 4 Geotekniske grunnundersøkelser Ystneset
- 8 Vedlegg 4 Vurdering av områdestabilitet
- 9 Vedlegg 5 merknadsbehandling etter horing offentlig ettersyn
- 10 Orientering om eiendommer for boligbygging
- 11 Svar på spørsmål stilt i kommunestyremøte

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksutredning:

Artic Landscape Hotels Finnmark Alps AS ønsker å etablere et landskapshotell på Ystnes i Øksfjord. Deler av området har vært avsatt som industriområde (fiskehjeller) og i lek i reguleringsplan Ystnes 19770001. Den 27.07.2021 ble planforslaget sendt ut på høring og offentlig ettersyn med frist for innspill 07.09.2021.

Den 16.06.2022 ble planforslaget lagt frem til kommunestyret for sluttbehandling, men ble sendt tilbake til administrasjon.

Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for Ystnes Landskapshotell (er mottatt fra Artic Landscape Hotels Finnmark Alps AS). Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Hensikt med omreguleringen

Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for følgende: å tilrettelegge for etablering av landskapshotell med tilhørende infrastruktur. Det er et mål å opprettholde allmenn tilgjengelighet i strandsonen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Loppa kommunestyre den 13.03.2021 sak PS 2021/102. Loppa kommunestyre vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Grundige grunnundersøkelser er gjort for å oppdatere ROS-analysen
- Laveste gulvnivå på minimums kotehøyde er satt til 3,9 meter
- Gesimshøyden for hotell-/overnattingsbygg skal ikke overstige kote +13
- Spesifisering av utenomhusanlegg
- Hensynssone for bevaring av kulturminne

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.07.2021 til 07.09.2021, med forlenget frist til 11.10.2021 for to naboeiendommer som ikke hadde mottatt høringsbrev. I samme periode ble planforslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 11 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Merknader med kommentarer kan leses i vedlegg.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra Fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Sluttbehandling 16.06.2022

Loppa kommunestyre fremla egne merknader i sluttbehandlingen 16.06.2022, og sendte forslaget tilbake til administrasjon. Det har derfor blitt gjort to nye endringer i planbestemmelsene:

- Mønehøyde for hotell-/overnattingsbygg (BH) skal ikke overstige kote +15
- For saltak skal takvinkelen ikke overstige 25 grader. Endret fra 45 grader.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12. legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget Detaljregulering for Ystnes Landskapshotell 20200001 vedtas.