



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	21.09.2026	084/26

Sluttbehandling - Planendring for Deler av Svinøya gbn 18/2433 - planid 341

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
14.09.2026	341_Bestemmelser	1928838
14.09.2026	341_Plankart	1928839
09.09.2026	Behandling av klage -Planendring for Deler av Svinøya - planid 341	1929174
09.09.2026	Planbeskrivelse, mindre endring av reguleringsplanen for del av Svinøya, rev. 25.02.2026	1929175
09.09.2026	Vurdering av grunnforhold, Asplan Viak, rev. 18.11.2025	1929176
09.09.2026	(5) Tegninger rorbu, datert 18.02.25 og 28.04.25	1929177
09.09.2026	(6) Situasjonsplan	1929178
09.09.2026	Dispensasjonsvedtak - Fylling i sjø og oppføring av rorbu og slamavskiller - gbn 18/2433 Bernt Salvesens vei	1929179
09.09.2026	252_Vurdering_bølgepågang_havnivå	1929180
09.09.2026	Høring / offentlig ettersyn - Planendring for Deler av Svinøya - planid 252	1929184
09.09.2026	Fylkeskommunens uttalelse - Planendring for Deler av Svinøya - Vågan kommune	1929185
09.09.2026	Uttalelse til søknad om dispensasjon for fylling i sjø og oppføring av rorbu og slamavskiller - gnr 18 bnr 2433 - Vågan kommune (L)(1969213).pdf	1929186
09.09.2026	Høring / offentlig ettersyn - Planendring for Deler av Svinøya - planid 252	1929187
09.09.2026	Planinnspill høring / offentlig ettersyn – Planendring for deler av Svinøya – planID 252	1929189
09.09.2026	Svar til "Høring / offentlig ettersyn - Planendring for Deler av Svinøya og PlanID 252 "	1929190
09.09.2026	Høring/offentlig ettersyn-Planendring for deler av Svinøya og plan ID252	1929191
09.09.2026	Uttalelse vedr. "Høring/offentlig ettersyn - Planendring for deler av Svinøya og plan ID252	1929192
09.09.2026	NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Planendring for Deler av Svinøya - planid 252 - Vågan kommune	1929193
09.09.2026	Manglende informasjon om høring 25/13450 - Høring / offentlig ettersyn - Planendring for Deler av Svinøya - planid 252	1929194
09.09.2026	Forslagsstillers kommentar til klage, 08.06.2026	1929197

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd vedtas planendring for Deler av Svinøya gbn 18/2433 og planID.341.

21.09.2026 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Voting: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

MPN- 084/26 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd vedtas planendring for Deler av Svinøya gbn 18/2433 og planID.341.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

NSW Arkitektur AS har fremmet et endringsforslag, på vegne av Svinøya Rorbuer AS, i forbindelse med oppføring av rorbu innenfor reguleringsplan Deler av Svinøya, på Svinøya i Svolvær.

Endringen legger opp til å utvide område BFT4 i reguleringsplanen.

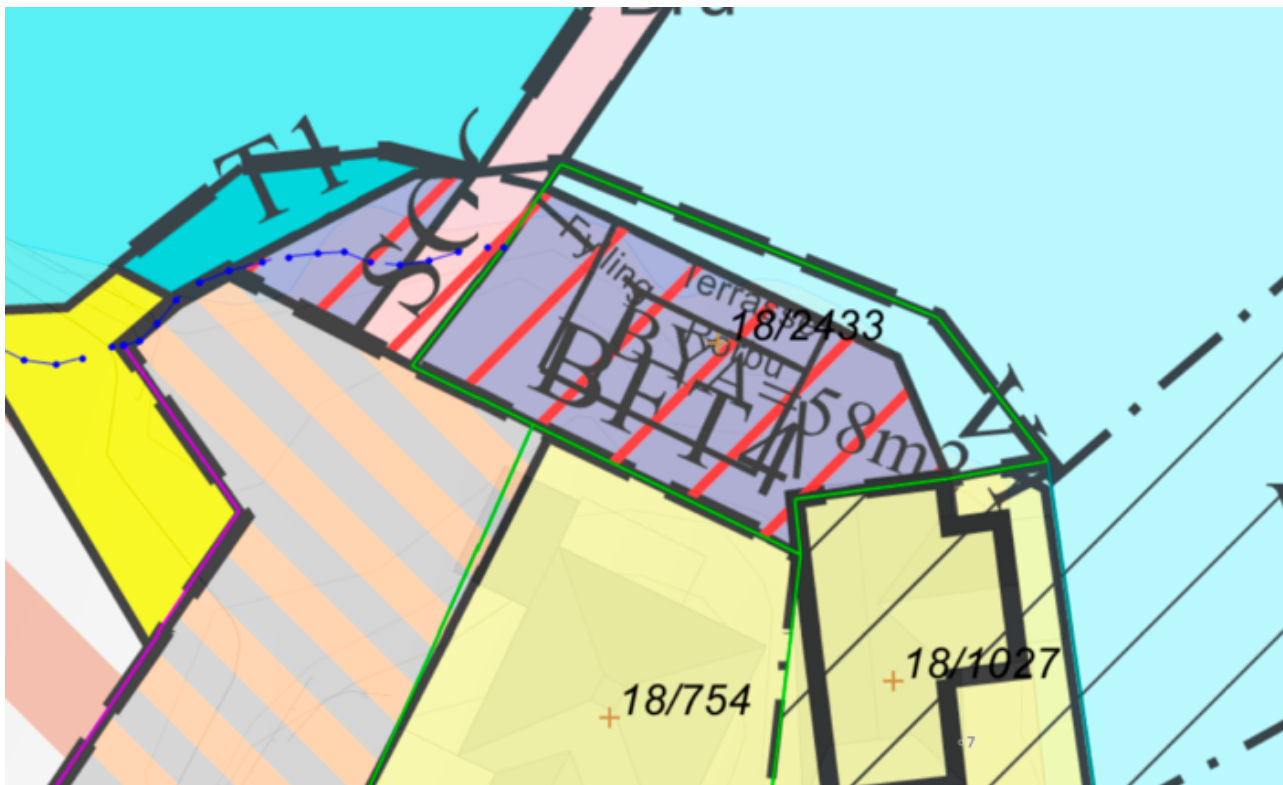
Endringen innebærer at det tillates oppført en utleiehytte (rorbu), inkludert veranda og inngangsparti på cirka 60 m2 BYA. I tillegg skal det etableres en fylling under rorbua og en veranda innenfor areal som i gjeldende plan er regulert til *bruk og vern av sjø og vassdrag*.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd i kommunens delegasjonsreglementet, legges saken frem for Hovedutvalg for miljø, plan og næring til vedtak.



Planforslaget

fra gjennomsnittlig planert terreng.



Figur 2 - Omsøkt reguleringsendring

Endringsforslag: areal på ca. 130 m², utnyttingsgrad utleiehytte BRA 31 m², utnyttingsgrad med terrasse 57 m².

Bestemmelser i planforslaget:



Historikk

Forslagsstiller sendte opprinnelig inn en dispensasjonssøknad for oppføring av nevnte rorbu, 05.04.2024. Søknaden ble sendt på høring til berørte parter i mai 2024, og det ble gitt vedtak

om å avslå søknaden 30.06.2024.

Den 02.07.2024 mottok kommunen klage på avslagsvedtaket. Grunnet ressursmangler og høy saksgang på plan- og bygningsavdelingen, ble klagen satt i kø i påvente på behandling. Etter møte 12.02.2025, mellom forslagsstiller, ansvarlig søker og planavdelingen, ble det diskutert hva som var beste vei videre for prosjektet. Det ble enighet om at den beste veien videre ville være å gjennomføre en planendring, og klagen på dispensasjonsavslaget ble følgelig trukket 07.03.2025.

Komplett planforslag ble mottatt 29.04.2025.

Saken ble behandlet administrativt 26.05.2025 i sak D-015/25. Forslaget ble sendt på høring i perioden 26.05.2025 til 24.06.2025.

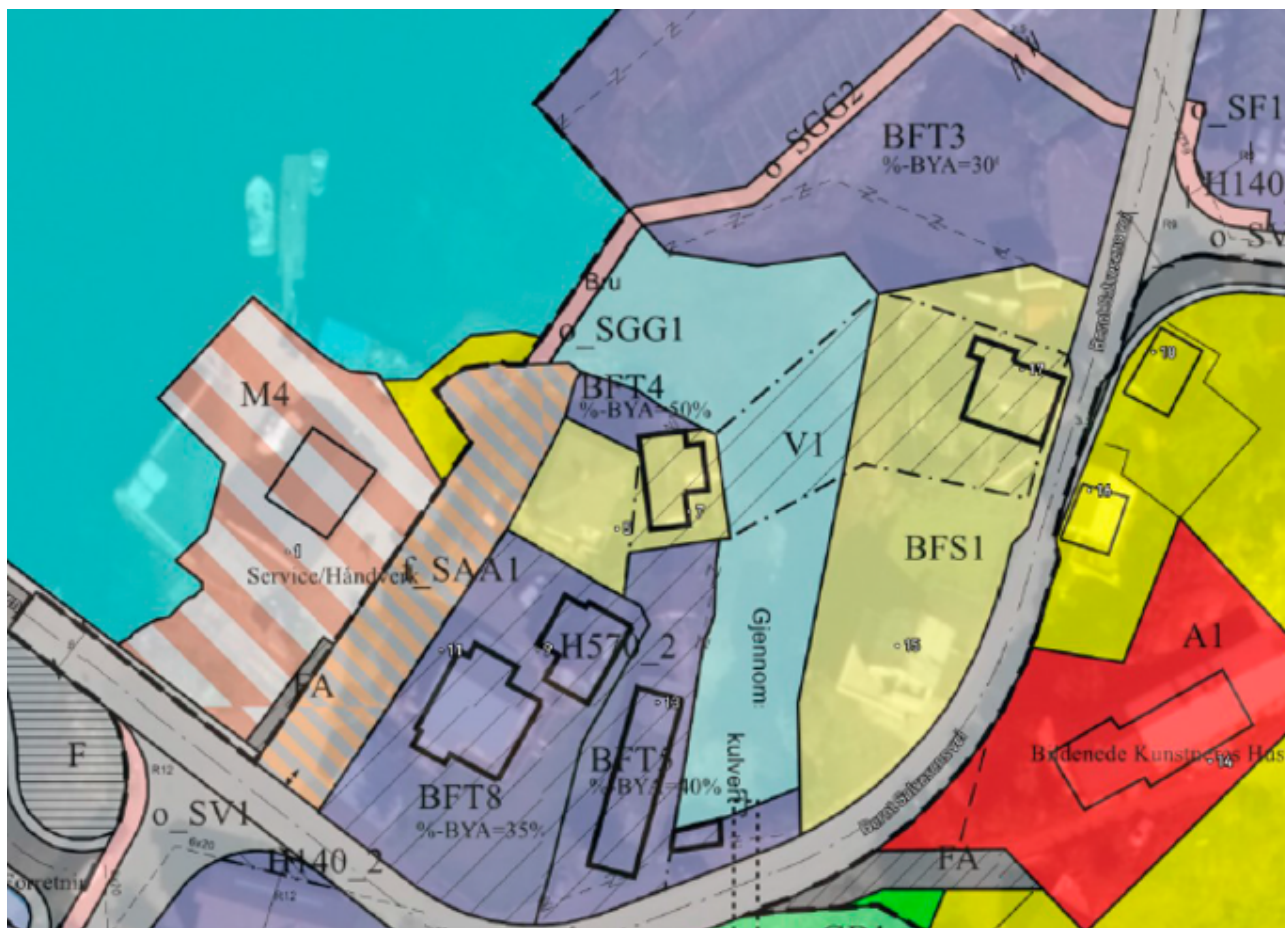
Lovgrunnlag

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, 2.ledd gjelder følgende: Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I forarbeidene til lovendring av plan- og bygningsloven har departementet vurdert som følgende. «Forslaget tar sikte på å åpne for en enklere prosess også der det skal innføres nye planformål eller grensen mellom formålene endres, uten at det endrer planens karakter og går ut over planens hoveddrammer». Departementet mener det også i større grad må gjøres en planfaglig og praktisk vurdering her, og at det legges vekt på konsekvensene for omgivelsene og behovet for en bredere medvirkning. Slik departementet ser det, bør et avgjørende utgangspunkt for vurderingen være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Forslaget tar sikte på å åpne for en enklere prosess også der det skal innføres nye planformål eller grensen mellom formålene endres, uten at det endrer planens karakter og går ut over planens hoveddrammer», prp.149L (2015-2016), kapittel 8.4.

Forhold til overordnede planer, planstatus

Gjeldende reguleringsplan i området er Deler av Svinøya, PlanID.252. Planen ble vedtatt 15.06.2020, 6 måneder etter ny kommunedelplan også ble vedtatt. Endringene i forslaget berører arealformålene bruk og vern av sjø og vassdrag, fritids- og turistformål og samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål.

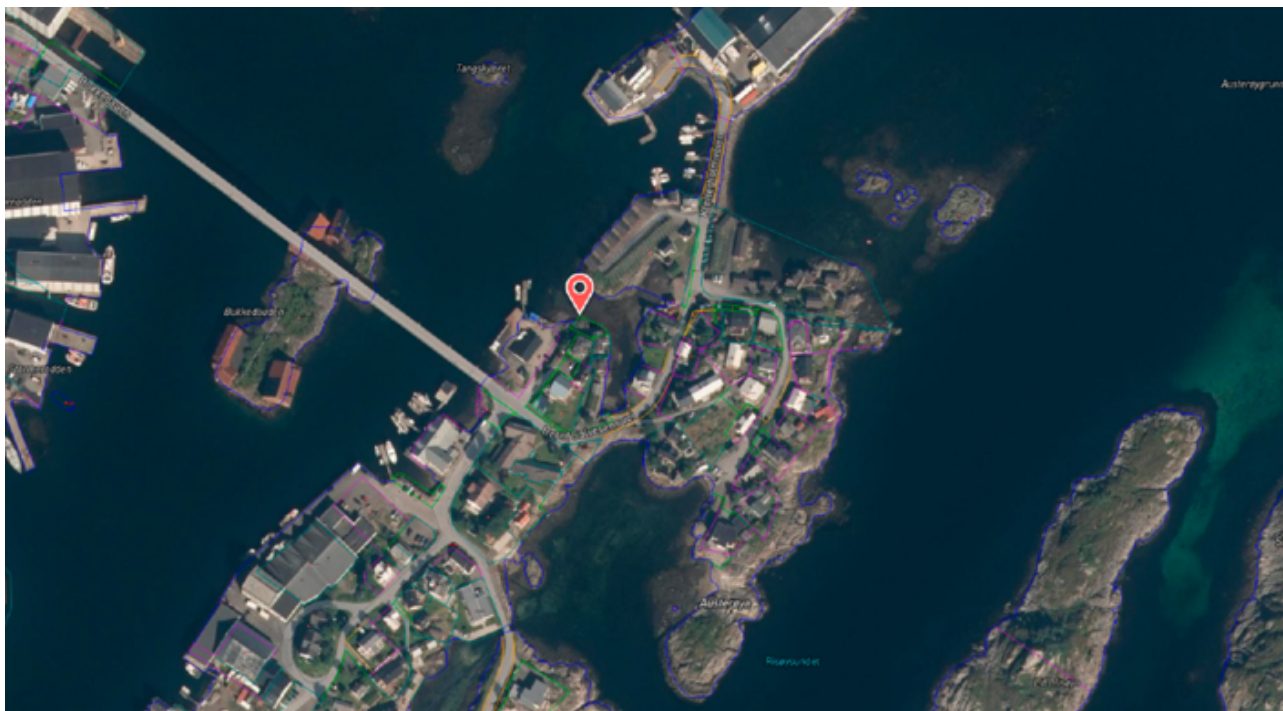


I kommunedelplan for Svolvær, vedtatt 27.01.2020, er området som omfattes av endringen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, samt ferdsel. Området omfattes også av infrastruktursoner for krav vedrørende infrastruktur, og hensynssone for bevaring kulturmiljø. Hensynssonen er delvis videreført i reguleringsplanen, men omfatter ikke området omsøkt tiltak ønskes plassert.

Infrastruktursonen er ikke videreført i reguleringsplanen.

Område

Planområdet ligger på Svinøya i Svolvær. Endringsforslaget berører g/bnr. 18/2433, 18/352 og areal i sjø utenfor eiendommene.



Endringer etter høring

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer. De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

1. Hensynssone kulturmiljø er videreført fra kommunedelplan Svolvær.
2. Det er lagt inn faresone stormflo med egne bestemmelser.
3. Der er lagt inn juridiske linje for planlagt bebyggelse med egne bestemmelser.
4. Arealformål er endret til utleiehytter med kode 1171.
5. Rekkefølgebestemmelser jf. forurensningsloven.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 26.05.2025 til 24.06.2025. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Nordland Fylkeskommune, 26.05.2025

Tiltaket er sjekket mot fylkeskommunens arkiver. Så langt fylkeskommunen kjenner til, er det planlagte tiltaket ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Planlagte tiltak ligger innenfor område avsatt med hensynssone H570_23 i kommunedelplan for Svolvær. Tiltaket ligger også innenfor område registret som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Nordland fylkeskommune viser til tidligere uttalelse i brev av 28.06.2024 hvor vi frarådet

dispensasjon med bakgrunn i at de planlagte tiltakene vil negativt påvirke kulturmiljøet på Svinøya. I planforslaget har mønehøyde blitt redusert og takvinkel justert. Fylkeskommunen er enige i kommunens vurdering om at bestemmelser om en «moderne tolkning» av eksisterende kulturmiljø er for romslig. Dette bør eventuelt endres til bestemmelsen om nye tiltak skal tilpasses eksisterende kulturmiljø. Dette i tråd med dagens kulturmiljøfaglige praksis.

Forslagstillers kommentar:

Bestemmelsene justeres med at «nye tiltak nye tiltak skal tilpasses eksisterende kulturmiljø».

Kommunedirektørens kommentar:

Det er tatt inn bestemmelser for å sikre takform, takvinkel, møne- og gesimshøyde, utforming og tilpasning til kulturmiljø.

2. NVE, 20.06.2025

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og inkluderer utfylling i sjø. Dersom det er planlagt en utfylling i sjø er utredningskravet avhengig av hva det utfylte området skal benyttes til. Et absolutt krav er at utfyllingen ikke utsetter tilstøtende terreng og byggverk for fare (jf. TEK17 § 7-1, 2. ledd). I tillegg skal skredfaren være utredet tilstrekkelig til å kunne vite om tiltaket er gjennomførbart. Dette må gjøres senest på siste plannivå.

NVE har ikke mottatt Asplan Viaks rapport i forbindelse med høringen. NVE forutsetter at rapporten kan konkludere med at utfyllingen ikke utsetter tilstøtende terreng og byggverk for fare, og er utredet tilstrekkelig til å kunne vite om tiltaket er gjennomførbart. Det er kommunens ansvar å se til at krav til sikker byggegrunn jf. pbl §28-1 og TEK17 § 7-3 er ivarettatt på siste plannivå.

Forslagstillers kommentar:

Det er ifb. tiltaket utarbeidet rapport fra Asplan Viak av 07.03.2024. Det kommer frem at det er påvist berg i dagen på begge sider av pollen, som tyder på forsenkning av fjell-topografien i strandområdet med omkringliggende løsmasser av begrenset mektighet/tykkelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet rapport. Konklusjon er at det ikke foreligger kvikkleire i området. kommunene har vurdert naturfare, se kapittel om risiko og sårbarhet.

3. Vågan Havnevesen, 25.06.2025

Fra et havnefaglig ståsted kan vi ikke se at utfyllingen berører ferdselen til sjø for fartøy negativt, da det er svært trangt og grunt sjøområde mer egnet for kajakkpadling. Vi har derfor ingen motforestilling til planene, men gjør samtidig oppmerksom på at utfylling i sjø skal behandles etter havne og farvannsloven. Vågan havnevesen KF er rette myndighet i dette tilfelle.

Forslagstillers kommentar:

Vilkår om at søknad om utfylling i sjø skal behandles etter Havne- og farvannsloven legges til bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er ikke tatt inn bestemmelser. Havne og farvannsloven gjelder uavhengig av reguleringsplan. Vi forventer at utbygger forholder seg til gjeldende lover og regler.

4. Svinøya velforening, 23.06.2025

I tidligere korrespondanse og innspill fra velforeningen til kommunen – i andre saker – har vi pekt på en vedvarende ubalanse mellom turistnæringen, fastboende og annen næringsvirksomhet på Svinøya.

Også i området rundt «Olabua» har utviklingen vært tydelig: Flere boliger er i løpet av de siste årene omgjort til korttidsutleie (bl.a. Bernt Salvesens vei 11 og 9). Den planlagte nye bua vil dessuten bli oppført svært nært bolighusene i Bernt Salvesens vei 5 og 7, som allerede er omringet av turisme på alle kanter. Disse husene bør etter vår vurdering vernes mot ytterligere press.

I innspillet fra nabo Leif Tore Hanssen kommer det tydelig frem at han mener turismen er i ferd med å overta øya, samtidig som dens tidligere sjarm og særpreg forsvinner. Velforeningen stiller seg bak hans vurderinger, og vi kan ikke se at den foreslåtte bua på GBN 18/2433 vil bidra til et autentisk uttrykk, sammenlignet med den tidligere bygningen.

Svinøya AS ønsker også å etablere en gangbru fra BFT2 til GBN 18/352. Dette tiltaket skaper diskusjon blant de fastboende; noen støtter tiltaket, mens andre er imot. Trafikksituasjonen på Svinøya er til tider kaotisk, med en blanding av tungtrafikk, biler og myke trafikanter. Av den grunn er ikke velforeningen negativ til trafikksikringstiltaket i seg selv. Det må imidlertid tas hensyn til de nærmeste naboene, som får enda flere turister tett innpå sine boliger.

Sett i lys av dette mener vi det ikke bør tillates ytterligere fortetting av turistrelatert bebyggelse i området – til tross for at planID 252 åpner for det. Det er allerede svært tett mellom husene på Svinøya, og turistnæringen spiser seg gradvis inn på de fastboende – kvadratmeter for kvadratmeter.

Forslagstillers kommentar:

Omsøkte endring av reguleringsplanen er en mindre endring av vedtatt plan hvor hoveddrammene, her område for overnatting og turisme/reiseliv allerede er fastsatt. Endringene det søkes om anses i liten grad å føre til ytterligere vesentlige konsekvenser for naboene enn berøre naboens interesser.

Forslagsstiller ser ikke grunn til å trekke planforslaget, som er i tråd med kommunedelplanen for Svolvær (KDP) og hovedtrekkene i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

Se vurdering i kapittel om bomiljø og kapittel om kulturmiljø.

5. Jorunn Larsen, 19.06.2025 og 26.02.2023

Søker/Svinøya rorbuer as har gjort et par, tre små endringer i forhold til opprinnelig forslag til plan om oppsett av ny turist-bu tett inntil min eiendom i Bernt Salvesen vei 7. Endringene gjelder høyde, areal og delvis fundament og søker på nytt om å presse frem ei utbygging 2 meter fra min tomtengrense som går i yttervegg på soverommet.

Hovedsaken for meg som beboer på Svinøya, er for det første at turismen på øya har oversteget grenser for hva man kan akseptere av turisme midt inne i boligområdene og i mitt tilfelle tett inntil boligen. Den nye bua er planlagt bygget to meter inntil hoved-soverom, mot nord, og fra før er det omtrent samme avstand til turist-bu som ligger ved inngangspartiet, på sørsiden av boligen. Har ikke forsøkt å skjule det faktum at dette oppleves sterkt som å være omringet og invadert. Turister kommer og går, også inn i hagen og på verandaen.

Komforten vi trenger for å trives i vårt bomiljø fordrives litt etter litt. Det er naturlig i et bomiljø og ha naboer, relasjoner til mennesker som bor fast. Det handler om livskvalitet, noe utbygger og myndigheter ikke har nevnt i sine begrunnelser for utbygging og i sine intensjoner om» å ta vare på».

...i mine øyne fordi naturen nedbygges av steinblokker som forhindrer ferdsel til fjæra og sjøen, der unger tidligere hadde sine utforskende lekeplasser. Det er et visuelt brudd på den øya vi kjenner og er glad i og som hadde svaberg og tilgang til sjøen hele veien rundt.. Øya bærer preg av masseturisme og en hunger etter mer gjennom fortetting av turistboliger i hver ledige og ikke ledige kvadrat.

Jeg er gjort kjent med at aktøren har vært innom mange hus og spurt om å få kjøpe boligen. Kjenner også til eksempel der noen har blitt satt under utilbørlig press med den følge at eiendommen ble solgt til aktør uten mulighet til fritt salg på markedet. Dette skjer parallelt med at det reklameres med turisttilbud i et mangfoldig miljø med fiske - turistindustri og bosetting. Slike forhold tærer på trivsel og helse.

I dag skriver vi 2023, har endrede regelverk og praksis som tilsier 4 meters avstand mellom bygninger. Dersom dette bygget blir realisert vil det, i tillegg til å ta utsikten og solforhold fra min eiendom,...

Forslagstillers kommentar:

Omsøkte endring av reguleringsplanen er en mindre endring av vedtatt plan hvor hoveddrammene, her område for overnatting og turisme/reiseliv allerede er fastsatt. Endringene det søkes om anses i liten grad å føre til ytterligere vesentlige konsekvenser for naboene enn berøre naboens interesser.

Kommunedirektørens kommentar:

Se avsnitt om bomiljø.

6. Leif Tore Hanssen, 20.06.2025

Turismen har over tid fortrenget kvaliteten og mulighetsområdet for øy beboernes daglige liv og utviklingsmuligheter. Lokalsamfunnet endres. Bygg og utomhus arealer som tidligere var til privat eller allmenn benyttelse er innskrenket.

Naturlig tilkomst til fjæra eller områder rundt på øya fra vann og land begrenses gjennom bygging av steinmurer. Steinmurer som til forveksling «låner» unik identitet og uttrykk fra byggetradisjoner andre steder i Lofoten. Resultere i at det originale uttrykket som er øyas

identitet bygges om, bygges inn eller fjernes for godt.



Figur 3 - "Olabu" til venstre/

Rorbua står på pæler, den er ikke oppført på natursteins mur. Og det er heller ikke kai/veranda til rorbua. I det omsøkte prosjekter velger en å gå på tvers av det opprinnelige byggeskikken med natursteinsmur under rorbua, som i tillegg får både verandafront og rekkverk. Dette øker bygningsvolum, hindrer adkomst fra fjæra, tar lys og utsikt fra naboer.

I søknad om mindre regulering er ikke turistrykket, virkninger av disse eller andre forhold som naboer er bekymret for vurdert i saken.

Forslagstillers kommentar:

Omsøkte endring av reguleringsplanen er en mindre endring av vedtatt plan hvor hoveddrammene, her område for overnatting og turisme/reiseliv allerede er fastsatt. Endringene det søkes om anses i liten grad å føre til ytterligere vesentlige konsekvenser for naboer enn berøre naboens interesser. Avvik i volum og høyde, inkl. byggehøyde, er nødvendig for å tilpasses dagens krav til TEK17 og klima.

Kommunedirektørens kommentar:

Se vurdering i kapittel om kulturmiljø og kapittel om bomiljø.

Vurdering

Endringene er av en slik karakter at de ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning og skal da heller ikke behandles etter denne.

Risiko og sårbarhet

Endringene i planen ligger ved fjæra, og berøres av fremtidig havnivåstigning. Det er gjennomført en vurdering av bølgepågang og havnivå i sammenheng med reguleringsplanen 25.04.2018. Denne konkluderer med at dersom ny bebyggelse etableres på minimum +3.8 moh., vil det oppfylle sikkerhetskravene jf. sikkerhetsklasse F2 i TEK17. Dette samsvarer med det som er planlagt oppført, og krav i kommunedelplanen.

«Det legges til grunn at vannet ikke skal nå opp til rorbuene, dvs. at de må etableres på en minste høyde som tilsvarer følgende kombinasjoner av vannstand og bølger....Konklusjon:

En byggehøyde på minimum + 3,8 meter oppfyller sikkerhetsklasse F2 i TEK17.»

NN1954 er det gamle høydesystemet fra 1954 som i perioden 2011-2018 ble byttet ut med det nye NN2000. Forskjellen mellom NN1954 og NN2000 er -16 i dette området.

Ny minimum byggehøyde (rundet til hele tall) er 3,7 moh (NN2000).

Området hvor det skal foretas endringer, ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er utarbeidet en rapport av Asplan Viak for vurdering av grunnforhold, datert 07.03.24. Fra rapporten er det noe uklart hva som konkluderes med. Det kommer frem at det er påvist berg i dagen på begge sider av pollen, som tyder på forsenkning av fjell-topografien i strandområdet med omkringliggende løsmasser av begrenset mektighet/tykkelse. Ifølge NGUs løsmassekart, består området av bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke. Gitt undersøkelser og kartlegging, kan man ikke se at det skal foreligge noen fare for kvikkleireskred i området.

Barn og unges interesser

Med bakgrunn i kartlegging Barnetråkk og tidligere planarbeid ifm detaljregulering Deler av Svinøya av 2020 vurderes planlagt utbygging ikke å berører arealer som brukes av barn og unge. Vi kan ikke se at barn og unges interesser berøres av planlagte endringer.

Naturmangfold, NML §§ 8 til 12

Det er observert ærfugl og gråspurv 50 meter øst for de planlagte endringene. Begge er sårbare arter, men de er registrert de seneste årene og dessuten innenfor et etablert bolig/rorbuområde. Eventuelle endringer i planen og fremtidige tiltak vurderes dermed ikke å berøre artenes interesser.

Fylling skal etableres i sjøen og avsluttes med grov steinmur. Planlagt terrasse skal etableres på pæler. Dette vil berøre vannforekomst.

Friluftsliv

Planendringen berører ikke kartlagte friluftslivsinteresser. Planområdet berører strandsonen. Strandsonen generelt har en verdi i seg selv. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser.

Planområdet er utbygd. Det er allerede etablert utbyggingsområde. Det er et næringsbygg rett ved siden av. På grunn av dette vurderes muligheter for friluftsliv og rekreasjon å være begrenset.

Kulturminner

I eksisterende reguleringsplan av 2020 er det ikke videreført hensynssone og infrastrukturene fra kommunedelplanen. Endringsforslaget har inkludert disse sonene, som sørger for at vi nå får samsvar mellom kommunedelplan og reguleringsplan.

Endringsforslaget berører også kulturmiljø Svolvær Svinøya og Bukkedauden (K106), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Kulturmiljøet er av nasjonal interesse, men er ikke angitt noen vernestatus. Følgende faglige råd for kulturmiljøet er gitt av riksantikvaren:

- «Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen bør unngås.
- Tak bør vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av

tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved eventuelle nybygg og ombygginger bør tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.

- Ethvert tiltak innenfor kulturmiljøet bør ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til tiltakets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*
- I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.*
- I kulturmiljøet bør historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger bør videreføres ved nye tiltak.*
- Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg. Ved eventuell oppføring av tilbygg bør tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.*
- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.*
- Den historiske fargepaletten bør videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.»*

Svinøya står i stil til, og blir påvirket av omsøkt tiltak. Høyde og utforming av den nye rorbua har vært et sentralt tema. I endringsforslaget kommer det frem at rorbuas mønehøyde er senket én meter, fra +8.9 til +7.9 meter, og er nå kun 0.4 meter høyere enn det reguleringsplanen i utgangspunktet legger opp til (+7.5).

Dette er en positiv endring, som står mer i stil med resterende rorbuer innenfor kulturmiljø K106, som har en varierende mønehøyde på mellom +6.2 og +7.4 meter. Takhøyde/-vinkel er også justert til å være mer i tråd med eksisterende rorbubebyggelse.

Det er tatt inn bestemmelser om at materialbruk, farger og proporsjoner skal tilpasses kulturmiljøet. Takform skal være symmetrisk saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Fylling skal avsluttes med rett fyllingskant og grov steinmur.

Fagavdelingen mener at bestemmelser bygger på kulturmiljøets interesser, uten at det går utover etableringen av rorbua med moderne preg.

Forurensning og støy

Planforslaget åpner ikke for etablering av ny støyende virksomhet jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. T-1442/2021.

Planområdet berører vannforekomst 0364000030-3-C Svolvær (Svolvær Havn). Svolvær havn har dårlig kjemisk tilstand. Det er funnet flere industristoffer, metaller og andre stoffer i høye konsentrasjoner.

Sedimentene i Svolvær havn er nokså grove og er generelt klassifisert som i meget dårlig tilstand med hensyn på innhold av organisk karbon. Innholdet av total nitrogen i sedimentene er generelt forhøyet. Sedimentene i havnen og o-skjell er meget sterkt forurensset av TBT. Forurensningen av PAH er moderat til meget sterk i havneområdet, og domineres av forbrenningsrelatert forbindelser. Nivået av totale hydrokarboner (oljer) i sedimentene varierer, men er generelt relativt høyt. Det er sterk til meget sterk forurensning av PCB i Marinepollen og utenfor Lofoten Sveiseindustri, og moderat til sterk forurensning av PCB på begge sider av havnen ved Svinøya. I biota var nivået av PCB lavt. Svolvær havn er belastet med metaller. Statsforvalteren i Nordland.

Disse finnes i sedimentene i sjøbunnen. Ved tiltak som berører sjøbunn, slik som mudring, fylling og andre tiltak i sjø må en sikre at forurensede sedimenter ikke spres videre. Før tiltak kan settes i gang saken behandles etter forurensningsloven. Statsforvalteren i Nordland er

ansvarlig myndighet.

Bomiljø

Fagavdelingen anerkjenner at utvidelsen av reiseliv og annen næring på Svinøya har medført ulemper for bomiljøet. Korttidsutleie gir belastninger for bomiljøet, fremmedgjøring av nabolaget, økt slitasje av fellesarealer osv., regjeringen pressemelding 22.12.2025.

Gjeldende reguleringsplan for Svinøya fra 2020 åpner for betydelig utvidelse arealer til reiseliv på Svinøya. Utviklingen de siste årene har åpenbart ført til konflikter mellom bolig og turisme, men også mellom turisme og annen næring. De siste årene har reiseliv til Lofoten økt, både mtp. antall besøkende og turistsesongens varighet.

Kommunen har gitt en del dispensasjoner de siste årene, og innvilget bruksendring av bolig til utleiehytter, i eksisterende boligbebyggelse. Dette har også bidratt til uforutsigbarhet og en del frustrasjon hos lokalbefolkning.

Kommunen bør ved rullering av kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner, vurdere arealbruk på Svinøya og flere områder i Vågan mtp. samspill mellom reiseliv og bomiljø.

Det er to boliger i umiddelbar nærhet som er berørt av endringsforslaget. Planlagt bebyggelse er bare 1,6 meter fra husveggen til gbn 18/1027.

Det er lagt inn juridiske linjer i plankartet. Disse viser planlagt bebyggelse og er hentet fra planbeskrivelsen. Juridiske linjer med egne bestemmelser er juridisk bindende. Plassering og størrelse av både utleiehytte og terrasse er nå konkretisert og sikret gjennom bestemmelser. Utleiehytte skal ha størrelse på maks 30 m². Gjeldende plan tillater en hytte på 40 m². Planendring innebærer at det kan etableres terrasse/veranda innenfor areal som i gjeldende plan er regulert til *bruk og vern av sjø og vassdrag*. Både inngangen til planlagt utleiehytte og terrassen vender bort fra boligen med gbn 18/1027. Dermed kan belastningen for tilstøtende bolig reduseres noe.

Med tanke på sol- og lysforhold vurderes planforslaget ikke å påvirke eksisterende bolig. Sommerstid etter kl.19 vil planlagt bebyggelse kaste skygge på boligtomta på gbn 18/1027. Men solforhold blir i større grad påvirket av eksisterende boligbebyggelse på gbn 18/754.



1.mars kl.12



15.06. kl.06



15.06.kl.12



15.06. kl.18

Planforslaget viderefører arealbruk slik som regulert fra før. Reguleringsendring innebærer at areal til utbygging blir noe større, men samtidig blir utnyttingsgraden for utleiehytte lavere. Utvidelse av regulert byggegrunn gir mulighet til å trekke planlagt utleiehytte noe lengre vekk fra eksisterende bolig. Terrasse og inngang er vendt vekk fra boligen. Planlagt utleiehytte vurderes ikke å berøre sol- og lysforhold for tilstøtende boligbebyggelse.

Planendring vurderes ikke å påvirke bomiljøet i større grad enn allerede vedtatt reguleringsplan av 2020.

Konsekvensutredning – forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, vedlegg I og II

Endringsforslaget vurderes ikke å utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, i henhold til forskrift om konsekvensutredning § 6 med vedlegg I eller § 8 med vedlegg II.

Forenklet endring pbl § 12-14, andre ledd

Viktige nasjonale interesser berøres ikke. Endringene er ikke spesielt konfliktfylte. Endringsforslaget berører ikke viktige natur- og friluftsinnteresser. Det vises til avsnitt «konsekvenser av planforslaget». Endringen har heller ikke konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør det nødvendig å se endringen i en større sammenheng.

Det er videre positivt at de tiltakene som ønskes utført nå, søkes om gjennom en reguleringsendring, fremfor dispensasjon, ettersom vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er til stede. Gjeldende plan er fremdeles relativt ny, og det er samme tiltakshaver som har stått for utarbeidelse av planen.

Endringen anses ikke å endre planens karakter eller å gå ut over planens hovedrammer, jf. PBL § 12-14, andre ledd.

Fagavdelingen vurderer endringsforslaget til å være av en slik karakter som tillater behandling av planforslaget etter en forenklet prosess, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Samlet vurdering:

Det foreligger interesseløst mellom hensyn til bomiljø og ønsket om etablering av utleiehytte. Bomiljøet på Svinøya er under press med konsekvenser for bomiljø og naboer, i form av økt trafikk, støy og opplevelse av utrygghet.

Endringsforslaget vurderes ikke å medføre en større belastning for bomiljøet enn gjeldende reguleringsplan. Planendring gir konkrete føringer for plassering og størrelse av planlagt utleiehytte, mtp å redusere innsyn og belastning for tilstøtende bolig.

Fagavdelingen vurderer endringsforslaget til å være av en slik karakter som tillater behandling av planforslaget etter en forenklet prosess, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planendring for Deler av Svinøya gbn 18/2433 vedtas.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Stefanie Schramm
Fagleder plan/landbruk