

**PLANBESKRIVELSE
MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SVINØYA
PLAN NR. 341**

Dato: 29.04.2025, rev. 25.02.2026



VÅGAN KOMMUNE

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	SAMMENDRAG.....	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGER.....	3
3.	BAKGRUNN FOR SØKNADEN.....	4
4.	PLANLAGT TILTAK.....	5
5.	REGULERINGSFORHOLD.....	5
6.	LOV OG LOVGRUNNLAG.....	7
7.	SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLANEN.....	8
8.	VEDLEGG.....	10

1. SAMMENDRAG

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 søkes det om en mindre endring av reguleringsplanen for Del av Svinøya av 15.06.2020 (PlanID 252), som i hovedsak går ut på utvidelse av området for Fritids- og turistformål (BFT) med 34 m², utvidelse av området for Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål SAA med 33 m², samt endring av område BFT4 til FTU med nye bestemmelser.

Denne planbeskrivelsen er en forenklet planbeskrivelse som tar for seg hva som søkes endret, med begrunnelse og virkninger av endringen.

Forslag om mindre endring av reguleringsplanen inneholder revidert plankart og reviderte bestemmelser, i tillegg til planbeskrivelsen.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Bernt Salvesens vei 3
Gårdsnr./bruksnr.	Gnr. 18 bnr. 352 (del av), 2433
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan: Reguleringsplan for Del av Svinøya av 15.06.2020 (PlanID 252) Kommuneplan: -Kommunedelplanen Byplan Svolvær av 27.01.2020

Forslagsstiller	NSW Arkitektur AS, på vegne av Svinøya AS
Grunneiere	Svinøya AS og L. Bergs sønner AS (mindre del)
Plankonsulent	Kari Fauske (NSW)

Nytt hovedformål	«Fritids- og turistformål BFT» og «Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål SAA»
Planområdes areal i daa	ca. 27 daa. hvorav ca. 20 daa. landareal
Utvidet areal for fritids- og turistformål	Formålet utvides med 34 m ² .
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Utheng av kai over et mindre område i sjø. Økt mønehøyde med 0,4 meter over det som er tillatt i dagens regulering.

3. BAKGRUNN FOR SØKNADEN

NSW Arkitektur AS søkte for Svinøya AS den 06.03.2023 om fylling og oppføring av ny rorbu på gnr. 18 bnr. 352 (del av) og 2433. På området stod det tidligere en rorbu som er flyttet til nordøstlige del av Austerøya.

Søknaden ble avslått av kommunen fordi del av rorbuen ble søkt oppført utenfor formålsgrensen for fritids- og turistformål, ut over areal i sjø, samt at mønehøyden var høyere enn det tillatte i reguleringsplanen.

Avslaget ble påklaget 02.07.24.

Parallelt med søknad om rorbu er det søkt om oppføring av gangbru fra nordenden av Bernt Salvesens vei til eksisterende fylling ved Silda, i annen søknad fremmet av Asplan Viak. Tiltakshaver Svinøya AS ønsker i ettertid en noe kortere gangbru enn den omsøkte, i strid med reguleringsplanens område for angitt samferdselsanlegg.

For å diskutere ny løsning ble det holdt et møte med kommunen, sammen med tiltakshaver, Asplan Viak og NSW Arkitektur, den 12.02.2025. På møtet foreslo tiltakshaver å bygge en noe mindre rorbu som oppføres innenfor areal for bebyggelse i reguleringsplanen, men med utheng av kai over regulert sjøareal, og å bygge en kortere gangbru.

På bakgrunn av nye forhold som kom frem på møtet ble det i senere tilbakemelding fra kommunen av 07.03.2025 anbefalt å søke om mindre endring av reguleringsplanen for å innpasse siste forslag til redusert rorbu og kortere gangbru. Klagen på avslaget for rorbu ble trukket den 07.03.2025.

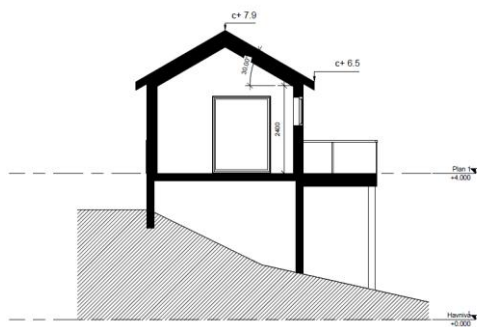
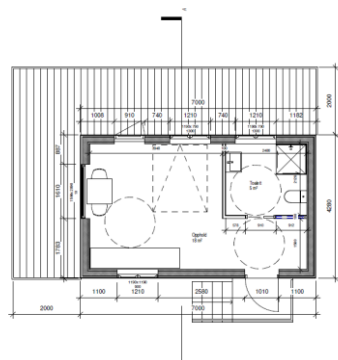
4. PLANLAGT TILTAK

Søknaden om rorbu omfatter fylling og oppføring av rorbu med kai og slamavskiller. Fylling legges med ca. 30 m² på land og avsluttes med vertikal tørrmur mot sjøen. Det fylles opp til ca. kote 3,3 m, slik at overkant gulv i rorbua blir liggende på kote 3,5. Volumet av fyllingen antas å være ca. 70 m³.

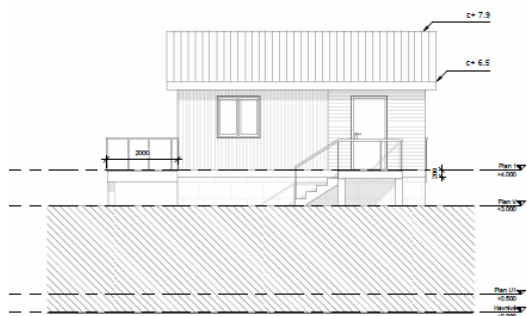
Rorbuens areal er BYA = 30,1 m² og BRA = 25,6 m². Inklusiv kai/veranda og trapper BYA = 56,7 + 2,4 m² = 59.1 m². Selve rorbua får minst ca. 5 meter avstand til gangbrua mens kai/veranda får minst ca. 3 meter avstand til brua. Bua får ca. 2 meters avstand til bebyggelsen på naboeiendommen mot sydøst. Brannsikring ivaretas i brannnotat.

Rorbua som oppføres får mindre areal enn den tidligere bua, men vil få samme takvinkel som den tidligere bua, med takvinkel på 30 grader. Ny bu får l x b = 7,0 x 4,3 m, mens den tidligere bua hadde l x b = 8,5 m x 5,6 m. Ny rorbu bygges høyere i terrenget enn den tidligere bua, for å tilfredsstille kommunalt krav om bebyggelse på min. kote 4,0 meter.

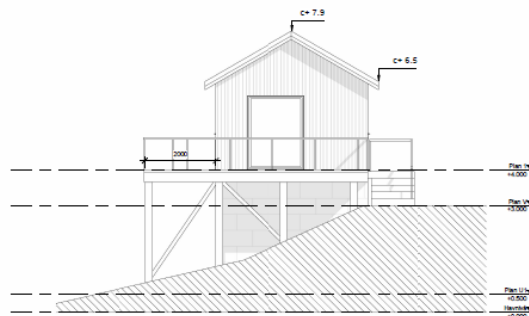
Etter at første utkast til søknad om mindre endring ble sendt er det avklart med kommunen at byggehøyden mht. overkant gulv kan senkes fra kote 4,0 til 3,5 meter. Denne endringen inngår i forslag til bestemmelser. Tegningene i planbeskrivelsen og vedlegg samsvarer dermed ikke med ny byggehøyde. Etter dette vil det bli søkt om endret tiltak hvor overkant gulv blir liggende på kote 3,5 og mønehøyden blir 7,4 meter.



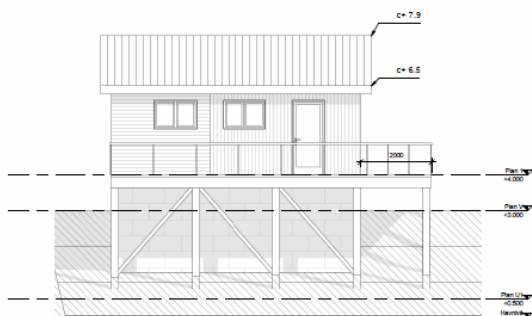
Plan og snitt, ny rorbua



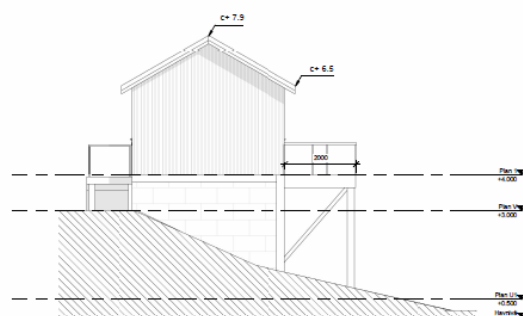
① Fasade Sør
1:50



② Fasade Vest
1:50



③ Fasade Nord
1:50



④ Fasade Øst
1:50

Fasader



Tidligere bu, til venstre i bilde)

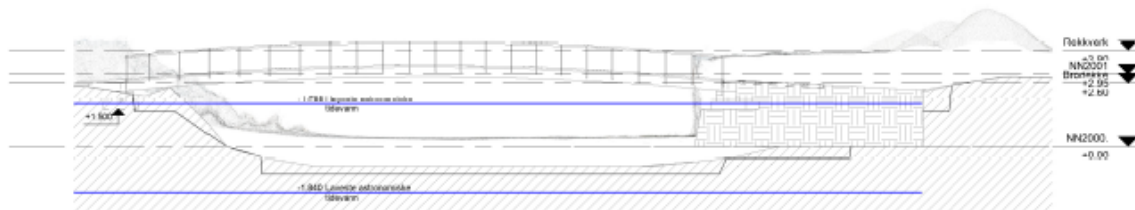


Dagens tomt

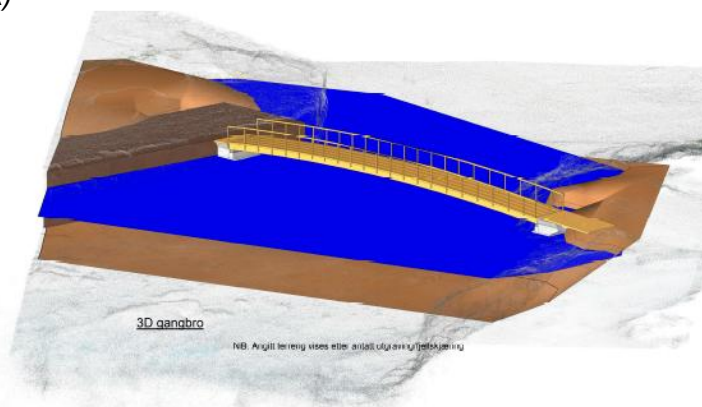
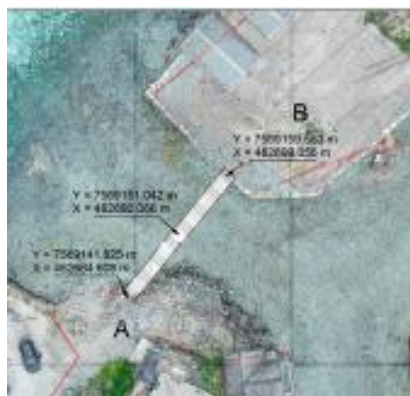
Kommunen har anbefalt å føre opp den nye rorbua på peler, slik at den blir enda mer i tråd med historisk bebyggelse og bygningsmiljøet, og viser til at det er gjort blant annet i Nusfjord.

Tiltakshaver ønsker ikke å bygge selve bygningen på peler siden det vil bli en mye mindre stabil konstruksjon, samt at bebyggelse på peler vil kreve utskifting av pelene, plassert i sjøen, etter en viss tid. Det bygges heller fylling avsluttet med tilnærmet vertikal natursteinsmur der hvor fyllingen vender mot sjøen. Under kaidekket skal det være peler. Løsning med steinmur under bebyggelsen er også en løsning som har vært brukt fra gammel tid, og anses således å være i henhold til kulturmiljøet/historisk bebyggelse.

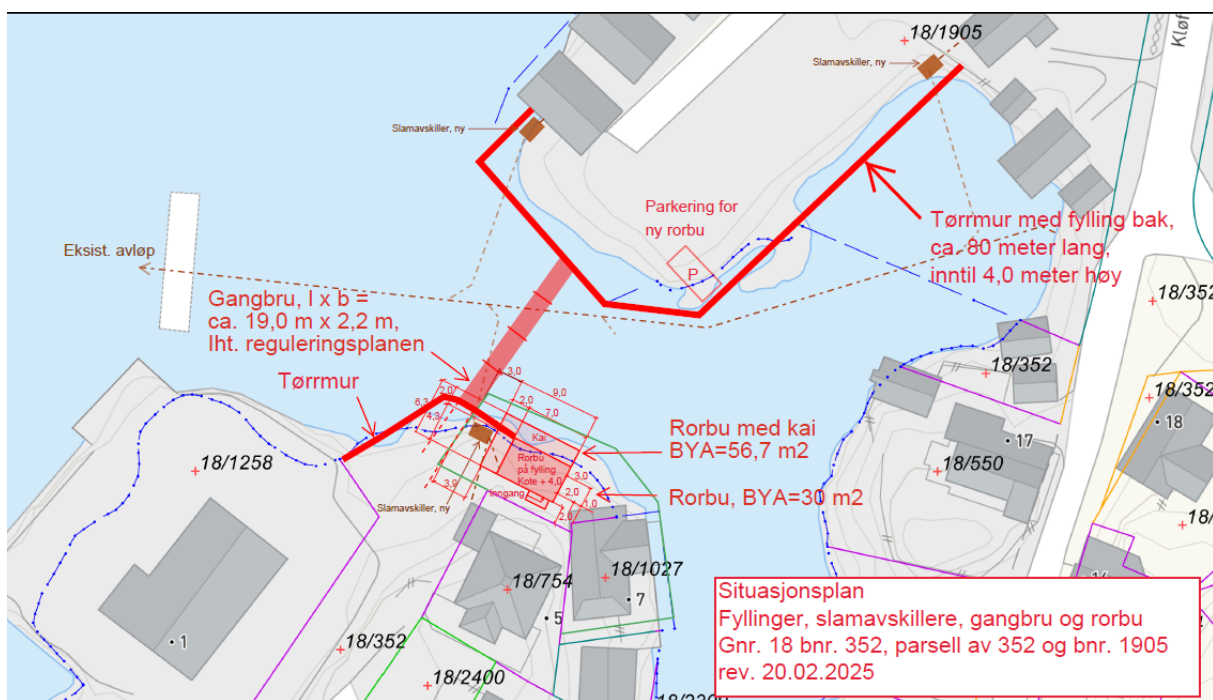
Omsøkt gangbru reduseres fra L = ca. 22 meter til L = ca. 19 meter. Gangbrua etableres fortsatt i traseen for bru (o_SGG1) i reguleringsplanen, men landkaret flyttes ca. 3 meter lenger nord enn opprinnelig planlagt. Tørrmuren mot brua flyttes tilsvarende mot landkaret, som vist på vedlegg (2) Situasjonsplan. Slamavskilleren vest for ny rorbu flyttes noe lenger mot nord.



Gangbru, snitt (tegning Asplan Viak)



Gangbru, illustrasjoner (tegning Asplan Viak)



Situasjonsplan for rorbu og gangbru

5. REGULERINGSFORHOLD

Området er regulert gjennom reguleringsplan for Del av Svinøya av 15.06.2020. Overordnet plan er kommunedelplan for Svolvær «Byplan Svolvær» av 27.01.2020.

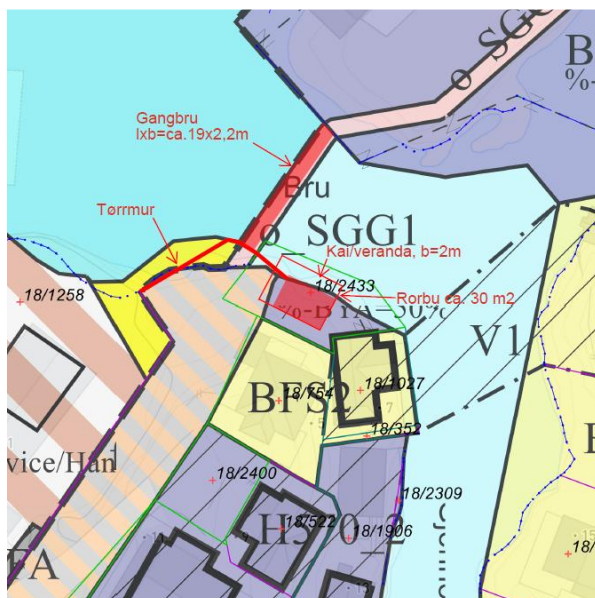
Rorbutomta er et ca. 81 m² stort areal regulert til fritids- og turistformål, BFT 4, og er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen

Hele rorbua, oppført på natursteinsmur, blir liggende innenfor arealet BFT4 Fritids- og turistformål, mens ca. 18 m² av kai/veranda blir liggende på område for sjø V1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, vist i vedlegg (6). Kai/veranda bygges med forkant på peler i sjøen og vil dermed ikke innsnevre det regulerte sjøarealet.

BYA rorbu 30,1 + kai/veranda 4,3 + trapp 2,4 utgjør 36,8 m², dvs. 46 % utnyttelse som er innenfor tillatt utnyttelse i dagens reguleringsplan, med 50 % på BFT4 som er ca. 81 m². Derimot blir ytterligere del av kai/veranda liggende utenfor dagens BFT4.

Mønehøyden blir 7,9 meter, som er 0,4 meter høyere enn tillatt høyde i reguleringsplanen. Grunnen til at mønehøyden blir høyere over terrenget er som følge av at rorbuen oppføres på høyere nivå enn den tidligere rorbuen, kote 4,0 iht. krav i kommunedelplanen, samt høyere bygningskonstruksjon for å oppnå nødvendig takhøyde i rorbua og nødvendig isolasjonstykkelse iht. dagens forskriftskrav. Det vises til TEK17 kapittel 12.7 a), hvor det kreves at rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 meter. Foto av den tidligere rorbua er vist i vedlegg (8) Foto av tidligere rorbu.

Som følge av kortere bru og blir tørrmur med fylling bak liggende på ca. 5,6 m² areal regulert til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, ca. 6,6 m² areal regulert til bru o_SGG1 og ca. 10 m² regulert til boliger.



Tiltakene vist på reguleringsplanen



Tiltakene vist på kommunedelplanen

6. LOV OG LOVGRUNNLAG

Del av omsøkt rorbu er i strid med formålet og maks. mønehøyde i reguleringsplanen, mens innkortet gangbru er i strid med både reguleringsplanen og kommunedelplanen.

I reguleringsplanen tillates mindre avstand til nabobebyggelse enn 8 meter når brannsikkerheten dokumenteres.

Plan- og bygningsloven om mindre endring

Plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd lyder nå som følger: *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. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

7. SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLANEN

Det søkes om mindre endring av reguleringsplanen for Del av Svinøya av 15.06.2020 for å tilpasse reguleringsplanen til omsøkt rorbu og brufeste for gangbru.

Endringer i plankartet:

Området for Fritids- og turistformål (BFT4) utvides med 34 m². Området for Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål SAA utvides med 33 m².

Endringer i bestemmelsene:

Badeplass endres til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» og «Havneområde i sjø».

«Faresone stormflo» legges til.

Utnyttelse i område BFT4 endres fra % BYA = 50 % til BYA = 58 m².

Tillatt mønehøyde endres fra +7,5 moh. til møne-/gesimshøyde kote +7,9 / +6,5 m.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Det legges til bestemmelser for utforming og estetikk og terrenginngrep.

Det legges til bestemmelser om at gangvei/bru skal være åpen for allmenn ferdsel.

Havneområde

Bestemmelsen om bebyggelsens høydeplassering endres fra kote 4,0 til kote 3,5 for område BFT4. Fylling, tørrmur og påler skal dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler belastningene og skader unngås.

Det tillegges bestemmelse om at havneområdet i sjø T1 skal brukes til ferdsel og andre funksjoner tilknyttet sjøområdet i Svolvær havn.

Bestemmelsene for endret område endres til følgende:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrensen

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål: Hovedformål og underformål iht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Fritids- og turistformål, kode 1170

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Gangveg/bru, kode 2016

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kode 6001

3.2. Havneområde i sjø, kode 6220

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

a) Faresone stormflo H320, kode 320

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

1.1. Fritids- og turistformål, kode 1170

Området skal benyttes til utleiehytte.

a) Utnyttingsgrad

Ny bebyggelse skal plasseres slik som angitt på plankartet, med juridisk linje planlagt bebyggelse.

BYA er 58 m².

b) Høyde

Rorbubebyggelsen skal være i 1 etasje. Møne-/gesimshøyde skal ikke overstige kote + 7,9 / + 6,5 m. Bebyggelse skal ha saltak.

c) Utforming og estetikk

Materialbruk, farger og proporsjoner skal tilpasses til eksisterende omgivelser/kulturmiljø.

Takform skal være symmetrisk saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.

d) Terrenginngrep

Rorbu plasseres på fylling med rett fyllingskant. Fyllingskant skal følge byggegrense som vist på plankart. Terrasse skal plasseres utenfor byggegrense og på påler som vist i vedlagt illustrasjon.

2.1. SGG1 Gangvei/Bru, kode 2016

Gangbru (SGG1) skal opparbeides iht. plankartet. Mindre justering som følge av detaljprosjektering tillates. Utforming skal vises i utomhusplan og tegninger i forbindelse med rammesøknad.

Gangbru skal være åpen for allmenn ferdsel.

3.1. V1 Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone, kode 6001

For å oppnå bedre hygieniske forhold og bedre vannkvalitet i V1 skal mulighet for gjennomstrømming i veifylling i Bernt Salvesens vei gjenåpnes og eksisterende bebyggelse med direkte avløp i sjø skal kobles til avløpsanlegg/slamavskiller eller lignende. Fjæra skal videre graves opp/renses for avløpsslam. Vannspeil innenfor V1 skal bevares som viktige kvaliteter for tiliggende områder.

3.2. T1 Havneområde i sjø, kode 6220

Område skal brukes til ferdsel og andre funksjoner tilknyttet sjøområde i Svolvær havn.

V

4.1. Fareområde, flomfare H320

Bebyggelse (rorbu og terrasse) skal ikke plasseres lavere enn kote 3.5 NN2000. Fylling, tørrmur og påler skal dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler belastningene og skader unngås.

Begrunnelse for søknad om endring

1. Formålene er i tråd med intensjonen med reguleringsplanen og kommunedelplanen.
2. Formålsendring gjelder svært små arealer som endres.
3. Hele rorbua, oppført på natursteinsmur, blir liggende innenfor arealet BFT4 Fritids- og turistformål i den gjeldende reguleringsplanen, mens ca. 18 m² av kai/veranda blir liggende på område for sjø V1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Kai/veranda bygges med forkant på peler i sjøen og vil dermed ikke innsnevre det regulerte sjøarealet.
4. Kaia utenfor rorbua vil ikke forringe områder for ferdsel, verken for båttrafikk eller for gående.
5. BYA rorbu 30,1 + kai/veranda 4,3 + trapp 2,4 utgjør 36,8 m², dvs. 46 % utnyttelse som er innenfor tillatt utnyttelse på 50 % på BFT4 som er ca. 81 m². Det er kun del av kai/veranda liggende utenfor dagens BFT4.
6. Som følge av kortere gangbru blir tørrmur med fylling bak liggende på ca. 5,6 m² areal regulert til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, ca. 6,6 m² areal regulert til bru o_SGG1 Gangveg og ca. 10 m² areal regulert til B1 Bolig. I kommunedelplanen blir ca. 20 m² tørrmur med fylling bak og ca. 18 m² kai/veranda liggende på areal i sjø, VSV Ferdsel. Fyllingen på del av sjøareal finner vi at ikke vil få vesentlige konsekvenser for vanngjennomstrømningen fordi arealet nærmest bruket er grunt og feller tørt mesteparten av døgnet.
7. Endring av 10 m² stort areal regulert til boliger innsnevrer ikke sjøarealet ytterligere i forhold til om arealet for boliger hadde blitt utfyllt.

Med hensyn til argumentene ovenfor mener vi at hensynet til miljø og samfunn ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket anses heller ikke å få vesentlige negative konsekvenser for helse miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Virkninger av endringen

Formålsendring:

Formålsendring gjelder svært små arealer og anses å få liten virkning for området.

Utforming:

Alternativt å endre takvinkelen på rorbua for å oppnå lavere takhøyde vil føre til svekket arkitektonisk kvalitet i forhold til det planlagte, samt lokale tradisjoner. Naboeiendommene har heller ikke utsiktstvinder mot nord.

Solforhold:

Rorbuen blir liggende på nordsiden av tilstøtende boligeiendommer og vil ikke føre til reduserte solforhold for naboeiendommene.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold:

Siden hele planområdet er opparbeidet med vei, steinfylling og sjøgrunn er det lite naturlig vegetasjon i planområdet. Siden området også er tettbebygget er det heller ikke spesielt preget av dyreliv.

I følge Artsdatabanken er det ikke registreringer av fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet, men det er gjort enkeltobservasjon av fiskemåke. Det er ikke observert hekking i planområdet.
Av dyrearter er det observert oter og mink.

Friluftsliv:

Tiltaket vurderes ikke å føre til negative konsekvenser for friluftsliv i området. Det legges til rette med gangbru over sundet som skal være åpen for allmenn ferdsel.

Grønne interesser/barn og unges interesser:

Ikke typisk område hvor barn leker. Ikke merket som område hvor barn leker i barnetråkkregistrering foretatt av Vågan kommune i 2007. Det er opparbeidet lekeplass for allmenn bruk ca. 30 meter nord for planområdet.

Vannforvaltning:

Planområdet er i berøring med kystvannforekomsten Svolvær (vannforekomstID 0364000030-3-C) som i følge Vann-nett har en miljøtilstand med moderat økologisk potensial og dårlig kjemisk tilstand. Planlagt bebyggelse i planområdet økes med én boenhet som tilsvarer 2 pe. Avløpet vil passere eksisterende 3-kamret slamavskiller som har utløp i sjøen. Dessuten føres utslippet fra enebolig på naboeiendommen gnr. 18 bnr. 754 (4 pe), som i dag er urenset, til felles slamavskiller i forbindelse med tiltaket. Planlagte tiltak vil ikke føre til forringelse av miljøtilstanden i vann, men heller bli forbedret i forhold til dagens situasjon.

Ny rorbu og gangbru, samt kulvert som er etablert mellom Svinøya og Austerøya for bedre vanngjennomstrømning og forskjønning av fjæra og tørrmurer langs fyllinger mot sjøen, fører til økt kvalitet på hele området.

Vi vurderer at omsøkt endring 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. Vilkår for mindre endring av reguleringsplanen i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14 anses dermed å være oppfylt.

8. VEDLEGG

1. Forslag til rev. plankart, pdf, sos og txt, 21.03.2025
2. Reguleringsbestemmelser, gjeldende av 15.06.2020
3. Forslag til endrede bestemmelser
4. Tegninger av rorbua
5. Situasjonsplan
6. Tiltaket vist på reguleringsplanen
7. Tiltak vist på kommunedelplanen
8. Foto av tidligere rorbu