Varsel om oppstart av planarbeid

Detaljregulering for Sildpollnes Resort, planID 346, Vågan kommune

Til grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter, jf. Mottakerliste.

Frist for innspill: 25.11.2026

Forslagsstiller: Sildpollnes Resort AS
Plankonsulent: Skapa AS v/Kenneth Hinkel
Saksbehandler i kommunen: Thea Skar Conradi, Vågan kommune, ref. 26/3102

1. Varsel om oppstart

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-3 og 12-8 varsles det med dette oppstart av arbeid med detaljregulering for Sildpollnes Resort på Sildpollneset i Vågan kommune. Oppstartsmøte med Vågan kommune ble holdt 22.09.2026.

Planen skal erstatte gjeldende reguleringsplan for Sildpollnes, planID 157, vedtatt 05.05.2004, i sin helhet.

2. Planområdet

Planområdet ligger på Sildpollneset ved Laupstad, ved Austnesfjorden og E10. Planavgrensningen følger i hovedsak avgrensningen til gjeldende reguleringsplan fra 2004 og omfatter sjøareal, Nestjønna, Sildpollnes kapell med kirkested og eksisterende bebyggelse og veier på neset. Planområdet er på ca. 482 daa. Endelig avgrensning går frem av vedlagt kart.

Planområdet omfatter helt eller delvis følgende eiendommer: gnr. 19 bnr. 10, 18, 22, 49, 51, 52, 70, 71, 94, 100, 103, 104, 105 og 135.



Planavgrensning

3. Formålet med planarbeidet

Formålet er å legge til rette for en effektiv og fornuftig utvikling av fritidsboliger og turismenæring på Sildpollneset, samtidig som stedets særlige kvaliteter blir ivaretatt, bevart og gjort tilgjengelige for allmennheten. Hensynet til Sildpollnes kapell og kapellets plassering og betydning i landskapet videreføres som et bærende premiss fra gjeldende plan.

4. Foreløpige hovedgrep

Planarbeidet er i en tidlig fase, og hovedgrepene under er foreløpige. Omfang, plassering og utforming vil bli bearbeidet gjennom planarbeidet og på bakgrunn av innspill og utredninger.

- **Fritidsbebyggelse:** fritidsboliger på rundt 150 m² i én etasje med hems, på tomter mellom 800 og 1400 m². Mindre uthus, badstuer eller boder på tomtene og én parkeringsplass per tomt.
- **Fritids- og turistformål:** rorbuer og utleiehytter med ca. 70 m² grunnflate og terrasse eller brygge, minihytter og tretopphytter under 30 m², samt en større enhet for korttidsutleie knyttet til hotelldriften.
- **Hotell:** hotell med 20 til 30 rom, resepsjon, restaurant, velværeavdeling og nødvendige servicefunksjoner. Det vurderes parkeringskjeller, nytt bryggeanlegg og ombygging av eksisterende leilighetsbygg.
- **Bevaring:** hensynssone for bevaring rundt kapellet og friluftsområde med bevaring på odden der kapellet ligger.
- **Friluftsliv:** regulerte friluftsområder videreføres i hovedsak, og turveier, blant annet rundt Nestjønna, vil bli vist i plankartet.

- **Trafikk og parkering:** adkomst fra E10, korttidsparkering med tilgang til brygge og vurdering av egen parkering for besøkende til kapellet.

De viktigste endringene fra gjeldende plan er at deler av arealet til fritidsbebyggelse endres til hotell og fritids- og turistformål, at fritidsboligene blir noe større, og at det kan bli aktuelt med bebyggelse i randsonen rundt deler av Nestjønna. Gjeldende plan tillater mønehøyde inntil 4 meter over eksisterende terreng. Byggehøyder og forholdet til terreng vil bli vurdert i planarbeidet og dokumentert med snitt og illustrasjoner av dagens og fremtidig terreng.

5. Forholdet til overordnede planer og føringer

I kommuneplanens arealdel for Vågan (2017) gjelder reguleringsplanen fra 2004 foran kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Kommuneplanens samfunnsdel (2020), nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, for klima- og energiplanlegging og for arealbruk og mobilitet vil bli lagt til grunn, sammen med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og øvrige regionale føringer.

6. Konsekvensutredning

Vågan kommune har vurdert at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger vedlegg II punkt 12 c, feriebyer og hotellkomplekser utenfor bymessige områder, og at den kan få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10 annet ledd bokstav b, truede arter eller naturtyper. Planen vil derfor bli konsekvensutredet. Det utarbeides ikke eget planprogram, og konsekvensutredningen inngår i planbeskrivelsen.

Følgende tema skal konsekvensutredes:

- Naturmangfold
- Friluftsliv i strandsonen
- Kulturminner
- Havnivåstigning, bølgepåvirkning og stormflo
- Flom
- Kvikkleire

7. Andre tema som vil bli utredet og beskrevet

- **Naturmangfold:** vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, blant annet ålegrassamfunn i Nestjønna, mulig naturskog, rødlistede fuglearter, israndavsetninger og gyteområde for torsk i Austnesfjorden.
- **Jordvern:** registrert dyrkbar jord i planområdet, jf. jordlova § 9.

- **Landskap, strandsone og estetikk:** landskapsvirkning, silhuettvirkning sett fra sjøen, terrenginngrep og byggegrense mot sjø, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2 og kommuneplanens bestemmelser.
- **Kulturminner:** Sildpollnes kapell og kirkested. Kapellet er ikke fredet, men er et kulturminne som skal tas hensyn til, særlig ved plassering og utforming av hotellet.
- **Friluftsliv og allmenn tilgang:** turveier, ferdsel langs sjøen og tilgang til kapellet og odden.
- **Trafikk:** kapasitet og utforming av krysset med E10, adkomstvei, gangforbindelser, snuplass for brøytebil og parkering.
- **Vann, avløp og slokkevann:** det er ikke offentlig vann og avløp i området. Vannforsyning skal avklares med Mattilsynet, og det vil bli gjennomført prøveboring før planforslag. Løsninger beskrives i en VA-rammeplan, inkludert slokkevann og overvann.
- **Renovasjon:** kartskisse og beskrivelse av renovasjonsløsning.
- **Samfunnssikkerhet og klimatilpasning:** ROS-analyse etter pbl. § 4-3, med vekt på stormflo og havnivåstigning i sikkerhetsklasse F2 med klimapåslag (2100), flom og kvikkleire, jf. pbl. § 28-1 og TEK17 kapittel 7.
- **Barn og unges interesser:** eksisterende felles lekeareal og trafikksikkerhet for barn.
- **Bokvalitet:** virkninger for eksisterende hus- og hytteeiere i området.
- **Vannmiljø:** vurdering etter vannforskriften § 12.

Behovet for utbyggingsavtale vil bli vurdert i planarbeidet.

8. Medvirkning og innspill

Varselet sendes til grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter, og kunngjøres i Lofotposten og på Vågan kommunes nettsider, vagan.kommune.no, der varselet med vedlegg er tilgjengelig.

Innspill og merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen 25.11.2026 til:

Skapa AS v/Kenneth Hinkel
Maridalsveien 122, 0461 Oslo
E-post: kenneth@skapa.no

Merk innspillet med «Sildpollnes Resort, planID 346». Innspillene blir oppsummert, kommentert og sendt kommunen sammen med planforslaget. Planforslaget vil senere bli lagt ut til offentlig ettersyn, og det blir da ny anledning til å komme med merknader.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Kenneth Hinkel, Skapa AS.

Spørsmål om planprosessen kan også rettes til Vågan kommune v/Thea Skar Conradi.

Med vennlig hilsen

Kenneth Hinkel
Arkitekt
Skapa AS

Vedlegg

- Kart med planavgrensning
- Planinitiativ: Reguleringsplan for Sildpollnes
- Referat fra oppstartsmøte 22.09.2026

Kopi: Vågan kommune, Plan- og bygningsavdelingen v/Thea Skar Conradi

Mottakerliste

Varsel om oppstart, detaljregulering for Sildpollnes Resort, planID 346

Offentlige myndigheter

- Statsforvalteren i Nordland
- Nordland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Kystverket
- NVE Region Nord
- Fiskeridirektoratet Region Nordland
- Avinor

Andre instanser og organisasjoner

- Nord Fiskarlag
- Lofotkraft AS
- Lofoten Avfallsselskap (LAS)
- Svolvær innbyggerforening

Vågan kommune, enheter og råd

- Drift og forvaltning
- Vann og avløp
- Vågan brann- og feiervesen
- Vågan Havnevesen KF
- Barn og unges representant
- Lofotrådets ungdomskoordinator
- Vågan eldreråd
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Grunneiere, festere og naboer

- Grunneiere, rettighetshavere og naboer iht. eierliste fra Vågan kommune, datert 23.09.2026