

Vågan kommune  
Plan- og bygningsavdelingen/utvikling  
8305 Svolvær

Svolvær 05.11.24

## VESTERØYVEIEN, SVINØYA, PLANINITIATIV

På vegne av Svinøya AS v/Ola Skjeseth ønsker vi å sette i gang regulering av et område i Vesterøyveien på Svinøya i Svolvær. Oppstartmøte for detaljregulering, iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-8, ble holdt 01.10.2024.

Opprinnelig planinitiativ av 26.03.2024 er justert 05.11.2024, etter oppstartmøtet. (Plangrensen justert)

### Planinitiativ

#### a) formålet med planen

Tilrettelegge for fritid/turistformål.

#### b) planområdet

Planområdet ligger i og ved Vesterøyveien på Svinøya, ca. 1 km kjøreavstand fra Torget i Svolvær. Arealet av planområdet er ca. 4 360 m<sup>2</sup> stort, hvorav ca. 900 m<sup>2</sup> i sjø.

Forslag til planavgrensning er vist med rød innramming på kartutsnittet og omfatter eiendommene gnr. 18 bnr. 352 (parsell av), 479, 948, 1326, 2111 og 2172. Planområdet kan bli noe endret under reguleringsplanarbeidet.



Planavgrensning

#### c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet er bebyggt med syv bygninger. Bygningene er i Matrikkelen registrert som tre eneboliger, to campinghytter, ett fritidshus og et uthus.

Arealet ønskes regulert til fritids- og turistformål, felles atkomst og havneområde i sjø. De tre eneboligene og fritidshuset ønskes å inngå i areal for fritids- og turistformål og deretter bli omgjort til

campinghytter/korttidsutleie. En gammel rorbu og ett bolighus som er i svært dårlig tilstand ønskes restaurert eller erstattet med nybygg.

#### **d) utbyggingsvolum og byggehøyder**

Ny bebyggelse av campinghytter planlegges med BYA inntil 400 m<sup>2</sup>, etter at eksisterende bygninger er revet. Maks. mønehøyde vil være inntil 8 meter over gjennomsnittlig terreng. Maks % BYA = 80 %.

#### **e) funksjonell og miljømessig kvalitet**

Iht. TEK 17.

#### **f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Svinøya AS eier/disponerer 28 boenheter på Svinøya og Vesterøya, samt restaurant, galleri og møterom. I planområdet inngår del av kommunedelplanens område FT5.3 for fritids- og turistformål og område B5.3 hvor et ca. 900 m<sup>2</sup> stort areal (to boligeiendommer og en fritidseiendom) som er avsatt til boliger i kommunedelplanen.

Svinøya AS har kjøpt/gjort avtale om kjøp av alle de tre bygningene i B5.3 og ønsker nå å regulere hele boligområdet B5.3 til fritids- og turistformål. Område B5.3 som ønskes omgjort til reiseliv vil ikke få felles grense med private boligeiendommer. Avstanden til nærmeste private boligeiendom vil etter endring være ca. 25 meter. Bygningen i Vesterøyveien 13 har status som bolig. Boligen ligger på Svinøya AS sin eiendom 18/479, men ligger på areal regulert til boligformål i reguleringsplanen og fritids- og turistformål i kommunedelplanen. Vesterøyveien 13 har felles grense med én boligeiendom 18/1300 og grenser for øvrig til et ca. 4,5 meter bredt atkomstareal mot den private boligeiendommen 18/143.

Søknad om bruksendring av fritidshuset i Vesterøyveien 21 til korttidsutleie har vært fremmet, med søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen Byplan Svolvær mht. formål og plankrav, i påvente av vedtatt reguleringsplan for området. Søknaden har vært omstridt siden formålet ikke er i tråd med reguleringsplanen. Søknad om bruksendring fra fritidshus til korttidsutleie ble vedtatt i Hovedutvalg for miljø, plan og næring den 18.03.24, som klagesak hvor klage fra tiltakshaver på tidligere avslag ble tatt til følge. På tidspunktet da planinitiativet ble sendt var søknad om bruksendring til endelig klagebehandling av Statsforvalteren.

Negative virkninger som har vært påpekt i forbindelse med søknad om bruksendring av fritidshuset er bl.a. at omgjøring til fritids- og turistformål vil føre til økt andel turisme i området, siden flere folk vil oppholde seg i området og relatere økt støy, uro og trafikk. 20 - 30 meter unna er det igangsatt bygging av 24 leiligheter for fritid og korttidsutleie, av annen eiendomsutvikler.

Positive konsekvenser vil være at organisert utleie fører til mer ro, orden og trygghet for beboerne i boligområdene på Svinøya når utleieboligene drives og kontrolleres av profesjonell reiselivsaktør enn når private boliger leies ut til turister, som også gjøres i dette området. Planforslaget vurderes dermed å ikke føre til vesentlige ulemper som forringer bokvaliteten for nære boligeiendommer enn ved dagens situasjon, men fører tvert imot til bedre brukskvalitet i hele området dersom planforslaget blir gjennomført. De tre bolig-/fritidseiendommene i planområdet anses dessuten å være mindre egnet til dagens formål pga. størrelse og beliggenhet, omgitt av bebyggelse til reiseliv.

Planforslaget får lite virkning på landskapet ettersom arealene som omgjøres i all hovedsak er opparbeidet til utearealer for bebyggelsen og har lite naturlig vegetasjon.

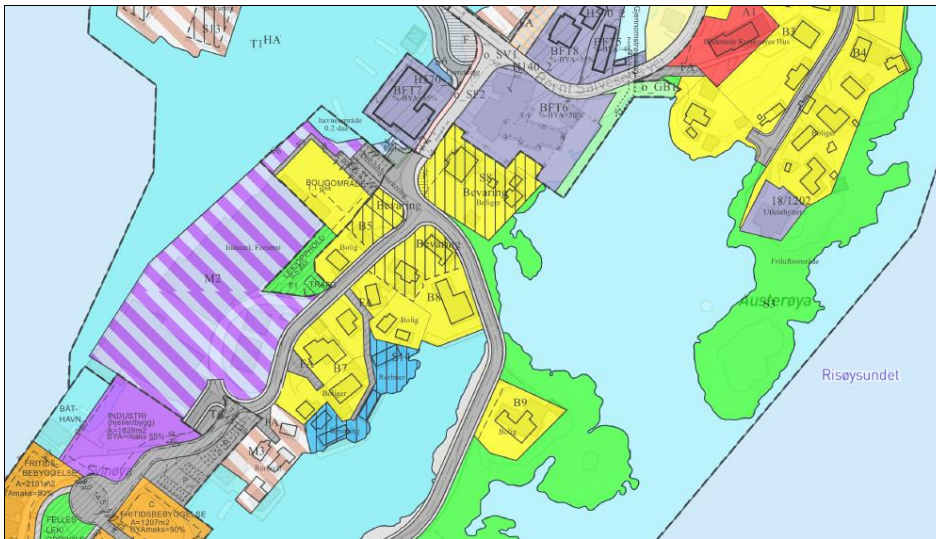
Hensynssone bevaring kulturmiljø vil bli videreført fra kommunedelplanen til den nye reguleringsplanen.

Vann er tilknyttet kommunal vannforsyning. Avløp i området er private avløpsanlegg som går via slamavskiller til sjøen.

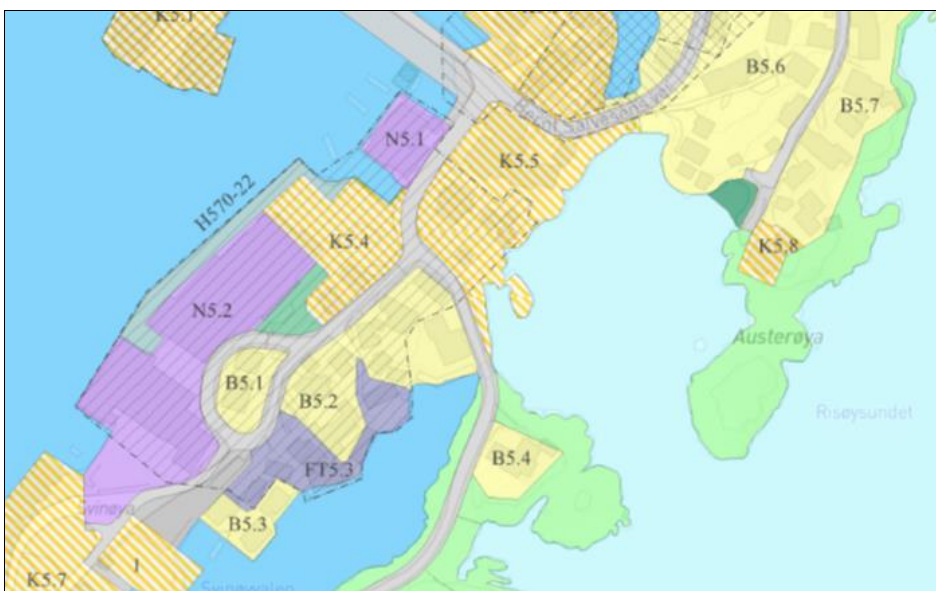
#### **g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Området omfattes av kommuneplanen byplan Svolvær av 27.01.2020 og reguleringsplan for Svinøya av 18.09.1990.

Kommunedelplanen, bestående av plankart og bestemmelser, er juridisk bindende for arealbruken innenfor planområdet. Retningslinjer gir veiledning i plan- og byggesaker. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran eldre reguleringsplan jfr. Pbl § 1-5.



Reguleringsplan



Kommunedelplanen Byplan Svolvær

Arealformål i reguleringsplanen:

- S14, bevaring, ca. 350 m<sup>2</sup>
- B7, boliger, ca. 420 m<sup>2</sup>
- M3, rorbu/boliger, ca. 1100 m<sup>2</sup>
- FA, felles atkomst, ca. 220 m<sup>2</sup>
- VEG, ca. 900 m<sup>2</sup>
- T1, havneområde i sjø, ca. 1370 m<sup>2</sup>

Arealformål i kommunedelplanen:

- B5.2, boliger, ca. 30 m<sup>2</sup>
- B5.3, boliger, ca. 890 m<sup>2</sup>
- FT5.3, fritids- og turistformål, ca. 1380 m<sup>2</sup>
- VEG, ca. 1000 m<sup>2</sup>
- FSV, havneområde i sjø, ca. 1060 m<sup>2</sup>

Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø, ca. 1040 m<sup>2</sup>

**h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Avkjørsler er etablert fra kommunal vei.

**i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Tiltaket utføres iht. TEK 17. Ny bebyggelse som er utsatt for stormflo skal i henhold til kommunedelplanen ligge på min. kote 4,0.

**j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Iht. standard varslingsliste, pluss naboer.

**k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Varsling oppstart regulering, samt evt. informasjonsmøte til naboer ved behov.

**l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (KU), hvor §§ 6, 7 og 8 er gjennomgått.

Siden planen vil være i tråd med overordnet kommunedelplan mht. områder for bebyggelse, anses det ikke å være behov for konsekvensutredning.

Planlagte tiltak anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Vi håper at oppstartsmøtet kan holdes så snart som mulig.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink that reads 'Kari Fauske'.

Kari Fauske  
Regionsjef

Kopi: Svinøya AS