Detaljregulering for Sildpollnes

Planinitiativ



Forslagsstiller

Sildpollnes Resort AS

Org.nr. 938182434

Sivert Nilsens gate 26, 8300 Svolvær

Plankonsulent

Skapa AS

Org.nr. 918617175

Maridalsveien 122, 0461 Oslo

Innholdsfortegnelse

Innledning og bakgrunn 3

1 Formålet med planen 4

2 Planområdet 4

3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 5

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder 6

5 Funksjonelle og miljømessig kvaliteter 7

6 Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser 8

7 Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående arbeid 9

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet 9

9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet 10

10 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart 10

11 Samarbeid og medvirkning 10

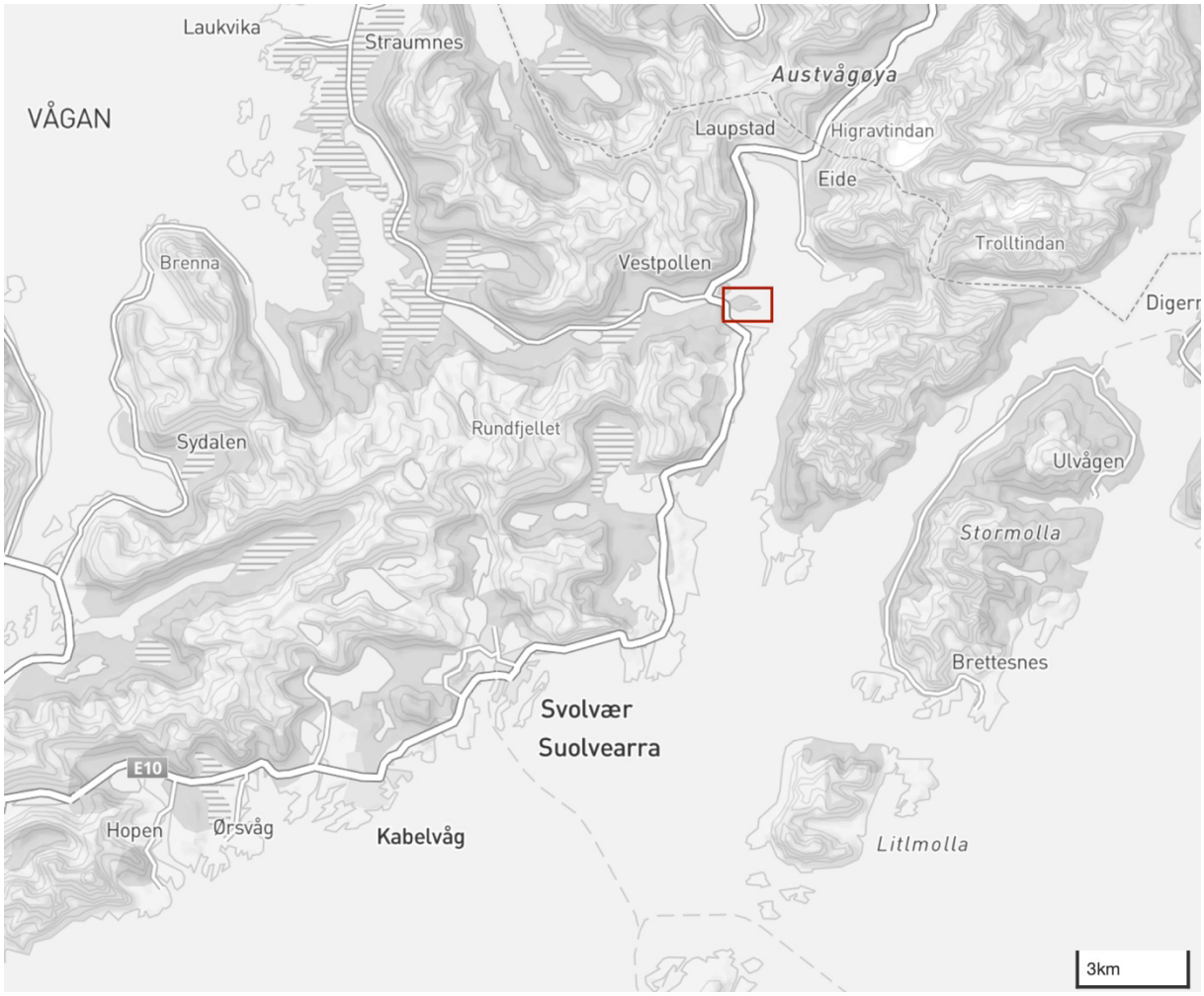
12 Vurdering av behov for konsekvensutredninger 10

Innledning og bakgrunn

På vegne av Sildpollnes Resort AS fremmer Skapa AS planinitiativ for Sildpollneset i Vågan kommune. Planinitiativet er i stor grad en videreføring av nåværende reguleringsplan for området fra 2003 med justeringer som har til hensikt å tilrettelegge for forsvarlig drift av planlagt hyttefelt og turismerettet næring på stedet, samt å åpne opp området for allmennheten.

Sildpollneset ligger innerst i Austnesfjorden, omtrent 20 minutters kjøretur fra Svolvær sentrum og Svolvær flyplass. Bebyggelsen på Sildpollneset består i dag av boliger, fritidsboliger, campingvirksomhet og utleieleiligheter, hovedsakelig knyttet til turistnæringen. På Sildpollneset ligger også Sildpollnes kapell, en liten trekirke som ble oppført i 1891. Kirken ligger vakkert til ved fjorden og er et tydelig landemerke i landskapet. En viktig intensjon for planarbeidet er å legge til rette for bedre tilgang til kirken og området rundt både for lokalbefolkning og tilreisende.

Forslagsstiller ønsker å bygge videre på Sildpollnesets karakter og skape et unikt tilbud som også er med på å videreutvikle regionen som turistdestinasjon. Prosjektet spiller på lag med naturen og historien for å kombinere overnatting med spektakulære mat-, velvære- og naturopplevelser.



Kart hentet fra kommunekart.com

1 Formålet med planen

Planens hensikt er å legge til rette for en effektiv og fornuftig utvikling av fritidsboliger og turismenæring i området samtidig som stedets unike kvaliteter hensyntas, bevares og åpnes for allmennheten. Planområdet foreslås utbygget med fritidsbebyggelse med utleiemulighet, fritid og turistformål, hotell/bevertning, friluftsområder, friluftsområde bevaring, bevaring (kapellet) og parkering.

2 Planområdet og virkninger av planarbeidet

Planområdet foreslås å videreføre samme avgrensing som gjeldende reguleringsplan, Reguleringsplan for Sildpollnes vedtatt 05.05.2004. Forslagsstiller ønsker å fremme forslag om endringer i plankartet og bestemmelser for ytterste halvdel av Sildpollneset, mens delen av planområdet nærmest avkjørsel fra E10 forblir uendret. Planområdet er delt i flere eiendommer. Områdene som foreslås endret inkluderer i dag eksisterende fritidsboliger, det planlagte hyttefeltet (i liten grad utbygd) med omkringliggende friluftsområder og eksisterende næringseiendommer (Sildpollnes sjøcamp). Verneområdet rundt kirken foreslås videreført som det er i dag.

Eksisterende forhold på planområdet:
Området er i dag underlagt kommuneplan samt Reguleringsplan for Sildpollnes vedtatt 05.05.2004. I kommuneplanens arealdel er hele Sildpollnes avsatt til fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen viser følgende arealformål: bolig/fritid, fritidsområde/fremtidig hytteområde, fiskerelatert fritid, bobil/caravan/telt, service/fritid friluftsområde/lek, lek, friluftsområde i vassdrag og sjø, friluftsområde, friluftsområde bevaring, bevaring og parkering.

Konsekvenser av omregulering av området:

Omreguleringen er i stor grad en videreføring av de samme formålene som i eksisterende reguleringsplan.

Sildpollnes, med Sildpollnes kapell som landemerke og de høyreiste Langstrandtindan som bakteppe, representerer den unike blandingen av kultur- og naturmiljø som gjør Lofoten til et stadig mer populært reisemål. Veksten i turistnæringen gir kommunene i Lofoten nye arbeidsplasser og økonomisk vekst, men også økt belastning på veier og tjenester. Svolvær som Lofotens største by opplever spesielt stort trykk med mange besøkende.

En regulering av Sildpollnes kan bidra til en forsvarlig utvidelse av turistnæringen i området uten å legge ytterligere belastning på Svolvær by. Sildpollnes vil være et attraktivt alternativ for besøkende som ønsker en storslagen naturopplevelse kombinert med nærhet til flyplassen og aktivitetstilbudene i Svolvær.

Forslagsstiller ønsker derfor å legge til rette for korttidsutleie til turister og besøkende. Dette gjelder områdene som i dag er regulert til bobil, fritidsbebyggelse, bolig/fritid (BF1+BF2) og fiskerelatert fritid. Det planlegges også etablering av tilhørende tilbud som restaurant og velvære tilknyttet hotelldriften.

I dag er området for fritidsbebyggelse (hyttefeltet) i liten grad utbygget. Dersom dette blir utbygget, samt at dagens campingvirksomhet blir erstattet med utleie av hotellrom, rorbuer og hytter, vil dette føre til økt ferdsel ut til Sildpollnes. Det antas at besøkende i stor grad vil ankomme i egen bil eller med shuttlebuss/taxi

fra flyplassen. Økt trafikk og flere besøkende må tilrettelegges for med tilstrekkelig parkering og andre nødvendige fasiliteter.

Avkjørsel fra E10 oppleves som uoversiktlig og det må redegjøres for eventuelle nødvendige tiltak for bedre sikt dersom trafikkmengden ut til Sildpollnes øker. Forslagsstiller er i dialog med grunneier som stiller seg positiv til å gjennomføre tiltak ved krysset.

Flere besøkende vil føre til økt belastning på avløp og vannforsyning, og nødvendige tiltak for å håndtere dette må redegjøres for.

Området rundt Sildpollneset er ikke tett bebygget slik at utbyggingen vil ha størst visuell påvirkning for forbipasserende langs E10, samt de som stopper på Austnesfjorden rasteplass. Her er Sildpollnes kapell et viktig motiv og det er derfor foreslått å regulere ytterste del av planområdet samt kirketomten til bevaring, slik at dette viktige landemerket får fortsette å stå tydelig fram i landskapet. Høydebestemmelser for hotell og næring skal hensynta kirkespirets høyde slik at ny bebyggelse underordner seg kirken når man ser mot Sildpollneset fra rasteplassen.

3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse for hvert arealformål

Fritidsbebyggelse
I områdene som foreslås regulert til fritidsbebyggelse planlegges det fritidsboliger på rundt 150 m2. Eiendommene vil bli mellom 800-1400 m2 og det ønskes å åpne for mindre uthus, badstuer eller boder på eiendommene. Hver eiendom skal ha 1 parkeringsplass på egen tomt. Estimert 30 stk.

Fritid og turistformål
Innenfor dette formålet deles det opp i mindre områder som legger opp til tre ulike typologier.
FT1 er tiltenkt rorbuer med 70 m^2 grunnflate + «brygge» / terrasse på rundt 20 m^2. Estimert 16 stk.
FT2 og FT3 er tiltenkt mindre utleiehytter med 70 m^2 grunnflate + terrasse på rundt 20 m^2 Estimert 19 stk.
FT4 og FT5 er tiltenkt minihytter / «tretopphytter» på under 30 m^2. Estimert 16 stk.
FT6 er tiltenkt én større bolig for korttidsutleie tilknyttet hotelldriften.

Bebyggelse i FT2-6 er tenkt tilknyttet hotelldriften. Parkering i tilknytning til hotellet.



Referanser for område FT1 – rorbuer i Lofoten

Hotell
I området som foreslås regulert til hotell planlegges det hotellbygg med 20-30 rom samt resepsjon, restaurant og velværeavdeling. I tillegg til dette kommer nødvendige servicefunksjoner og parkering. Det ønskes åpning i reguleringen for parkeringskjeller slik at biler kan skjules under bakken. I tilknytning til hotellet vil det etableres et nytt bryggeanlegg med soner som tilrettelegger for aktiviteter som fisking, bading og sauna, samt av- og påstigning fra båt. Forslagsstiller ønsker å beholde og bygge om det eksisterende leilighetsbygget som står der i dag dersom dette viser seg å være mulig.

Bevaring
Det foreslås regulert en bevaringssone rundt kapellet, samt friluftsområde bevaring for odden kirken ligger på. Dette for å bevare siktlinjer til kirken fra området rundt Sildpollnes, spesielt fra rasteplassen langs E10 som har utsikt mot Sildpollnes kapell.



Sildpollneset sett fra rasteplass langs E10

Parkering, anlegg og andre tiltak
I forbindelse med rorbuene og hotellet foreslås det regulert inn plass for korttidsparkering med tilgang til brygge. I tillegg til dette må det etableres parkering for gjester på hotell, rorbuer og utleiehytter. I hyttefeltet reguleres 1 parkeringsplass på egen tomt per eiendom. Egen parkeringsplass for besøkende i kirken må vurderes. Det planlegges en oppgradering og utvidelse av bryggeanlegget i forbindelse med hotellutbyggingen som tilrettelegger for opphold ved vannet, bading, fisking og mulighet for å legge til med mindre båter.

Antall og størrelser for de enkelte typologiene representerer et midlertidig estimat og vil bli videre bearbeidet i planforslaget.

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

All ny bebyggelse, med unntak av rom eller anlegg som ikke er for opphold, må ha gulvnivå minst 4 meter over havnivå.

Fritidsbebyggelse
Foreslås regulert for 1 etasje + hems. For hytter med saltak tillates gesimshøyde maks 3,5 m og mønehøyde maks 6,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For hytter med flatt tak tillates gesimshøyde maks 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng og maks 1 etasje.

Et av områdene i planen (F2) har svært skrånende terreng. Her åpnes det for tilpasning, med parkering og inngangsparti under hyttene. Oppholdsrom over kun 1 etasje.

Fritid og turistformål
Foreslås egne høydebestemmelser for hver sone.
FT1 (rorbuer): foreslås maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 6 m. Måles fra Underkant gulv. Underkant gulvnivå skal ligge 4 m over havnivå. Minimum avstand mellom bygninger: ned til 2 meter kan tillates dersom brannkrav er ivaretatt. Maks 1 etasje + hems
FT2 og FT3 (utleiehytter): foreslås maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved flatt tak tillates gesimshøyde 4m. Maks 1 etasje + hems.
FT4 og FT5 (minihytter): maks gesimshøyde 7,5 m fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maks 1 etasje.
FT6 (større utleiehus): Foreslås maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 7 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks 2 etasjer.

Hotell
For nybygg gjelder laveste gulvnivå 4 m over havnivå. Maks mønehøyde 9 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maks gesimshøyde 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takopplett og arker kan tillates på opptil 1/3 av takets lengde uten at dette regnes som økt gesimshøyde. Takopplett og arker skal ikke overstige maks mønehøyde.

5 Funksjonelle og miljømessig kvaliteter

Planens hovedfokus er å legge til rette for et moderne og velfungerende anlegg som kombinerer turisme, fritid og næring på en måte som bygger videre på områdets eksisterende kvaliteter. Planen er en videreutvikling av gjeldende reguleringsplan. De regulerte friluftsområdene foreslås i hovedsak videreført, med unntak av enkelte partier ved Nestjønna.

Bebyggelsen tilpasses landskapet og det etablerte bebyggelsesmønsteret på Sildpollnes. Større fritidsboliger med tilhørende parkering plasseres i de områdene som ligger lengst unna næringsbebyggelsen, som hotell og servicefunksjoner. Mindre utleiehytter for korttidsopphold lokaliseres tettere og nærmere servicebygg og hotell, for å legge til rette for effektiv drift.

Langs fjorden oppføres rorbuer i tråd med den byggeskikken som har preget Lofoten gjennom flere hundre år. Samlet vil hotell, restaurant, servicefunksjoner, rorbuer og utleiehytter danne et naturlig tyngdepunkt på Sildpollnes, der en stor del av aktiviteten vil foregå. De øvrige områdene får en mer åpen og lavmælt karakter, med større innslag av urørt natur og ro.

Siktlinjene mot Sildpollnes kirke opprettholdes som i dag, både fra rasteplassen langs E10 og fra adkomsten ut mot brygga på Sildpollnes. Slik bevares kirken som et naturlig landemerke for Sildpollnes.

Arkitekturen tilpasser seg landskapet og kulturhistorien på Sildpollnes samtidig som den videreutvikler stedets identitet gjennom en moderne og helhetlig utforming. Bebyggelsen tar opp i seg lokale bygningstradisjoner i form, materialbruk og fargepalett, men tolkes på en samtidsorientert måte som gir området et tydelig og oppdatert uttrykk. Samspillet mellom nytt og eksisterende skaper en helhetlig bebyggelsesstruktur som forankres i landskapet og styrker opplevelsen av stedet.



Referanser – Ytri island retreat, Juvet landskapshotell

Planen tar sikte på å bevare og synliggjøre viktige naturverdier på Sildpollnes. Nye veier og stier skal tilpasses landskapet slik at man unngår store skjæringer og fyllinger. Hytter skal plasseres slik at landskap og viktige siktlinjer i størst mulig grad bevares. Planen skal tilrettelegge for rekreasjon og naturopplevelser, med tilgang til sjø og skog.

Nestjønna og Valan utgjør viktige landskapselementer og bidrar til Sildpollnesets særpreg. Disse områdene skal bevares og gjøres tilgjengelige for allmennheten. Planen åpner for bebyggelse langs deler av Nestjønna, men med tydelig hensyn til tjernets naturlige form og karakter. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget uten større terrenginngrep, og utføres på påler slik at randsone og vegetasjon i størst mulig grad opprettholdes.

Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning:

I område for fritidsbebyggelse planlegges det egen parkeringsplass for 1 bil for hver hytte på egen tomt. For utleiehytter, rorbuer og hotell planlegges 1 plass per rom/rorbu/utleiehytte. Disse tenkes samlet på flere mindre parkeringsplasser på terreng, fremfor ett stort parkeringsanlegg. Dette vurderes som mer skånsomt visuelt for stedet. Foreløpige beregninger viser da behov for 80 parkeringsplasser dersom hotellet får 30 rom. I tillegg planlegges det regulert inn en parkeringsplass for korttidsparkering med 10-20 plasser. Det må vurderes om kapellet har behov for separat parkering eller om besøkende kan benytte seg av samme parkering som hotellgjester. Forslagsstiller ønsker at planbestemmelsene skal tillate parkeringskjeller innenfor formålsgrense for Hotell slik at dette er mulig dersom det viser seg å være en praktisk gjennomførbar og visuelt mer vellykket løsning.

Økt belastning på vann og avløp vil redegjøres for i det videre planarbeidet, og eventuelle nødvendige tiltak beskrives.

6 Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Gjennom høyde- og utnyttelsesbestemmelser vil planen sørge for at bebyggelsen tilpasses landskapet og omgivelsene. Hyttene legges varsomt i terrenget uten store fyllinger. Sildpollnes kapell fremstår som spesielt viktig og høydebestemmelsene i omkringliggende områder må legge seg under kapellets høyde.

7 Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående arbeid

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplanens arealdel for Vågan 2017-2029
I kommuneplanens arealdel er hele Sildpollnes avsatt til fritidsbebyggelse. Bestemmelsene for formålet angir maks BYA 150 m2 for samlet bebyggelse per tomt, og maks mønehøyde på 5,5 m over nytt planert terreng.

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Sildpollnes vedtatt 2004.

Det er ikke kjent pågående arbeid som kan ha innvirkning på planarbeidet.

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Forslagsstiller er per dags dato ikke kjent med usikre eiendomsforhold eller motstand til reguleringsarbeidet.

Berørte grunneiere
Forslagsstiller eier de fleste eiendommene på den ytterste delen av Sildpollnes, som er området hvor man ønsker å gjøre endringer i reguleringsplanen. Endring av formål i ny reguleringsplan gjelder kun eiendommer som eies av forslagsstiller. Forslagsstiller er opptatt av god og tydelig kommunikasjon med andre grunneiere innenfor planområdet.

Berørte naboer
Naboer i Sildpollneset 45, 46 og 50 ligger ved veien inn til planområdet og vil kunne påvirkes av økt trafikk ut til hyttefelt og hotellet. De kan også oppleve støy fra anleggstrafikk under byggeperioden. Tiltak for å utbedre standard på vei og siktforhold langs veien vil utredes og beskrives i planforslaget.

Naturmangfold
Rapport innhentes slik at planens virkning på naturmangfold kan vurderes og legges ved planforslaget.

Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)
Planens virkning på klima og miljøforhold vil belyses i planforslaget. Forhold på stedet som bør hensyntas i planbestemmelsene inkluderer blant annet bølgepågang og hav-nivå og det må hentes inn fagrapport om dette.

Kulturminner, kulturmiljø, lokalsamfunn og velforeninger
Det er i hovedsak kapellet som er av kulturminnefaglig betydning på Sildpollnes. Sildpollnes kapell er i bruk av lokalsamfunnet. Den har rundt 100 sitteplasser og er godt egnet til lokalsamfunnets kirkelige behov og små konserter. Det må i planarbeidet, underveis i byggeperioden og etter ferdigstilt prosjekt tilrettelegges for videre bruk. Kapellet tilhører Den norske kirke, derunder Kirken i Vågan. Forslagsstiller ønsker å involvere kirkelyden for en god prosess og for å sikre god tilgjengelighet til kirken under og etter byggeperioden.

Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse
Bebyggelsen på Sildpollnes i dag har ikke et tydelig og ensartet uttrykk. Bebyggelsen består av hus, hytter og uthus samt et noe større leilighetshus med leiligheter for korttidsutleie som er tilknyttet campingvirksomheten. Felles for bebyggelsen er at det meste er oppført i tre. Med unntak av kapellet ser det meste ut til å være av relativt nyere dato (andre halvdel av 1900-tallet og starten av 2000-tallet).

Barn og unges oppvekstsvilkår
Vi kan ikke se at planen påvirker barn og unges oppvekstsvilkår.

9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Det vil utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planforslaget.

10 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Utover forslagsstillers egne eiendommer berører planinitiativet følgende tomter:

Gnr/bnr 19/71 (Sildpollnes kapell)

Gnr/bnr 19/100 (privat fritidseiendom)

Gnr/bnr: 19/49, 19/51, 19/52. 19/70, 19/10, 19/27. (disse eiendommene er regulert til bolig/fritid og ligger langs veien ut til Sildpollnes. De videreføres som i dag)

Gnr/bnr: 19/18 (fritid og bolig/fritid, videreføres som i dag)

Fagmyndigheter som skal varsles avklares i oppstartsmøte. Tentativt forslag:

- Statsforvalteren
- Nordland fylkeskommune
- Statens vegvesen (angående krysset på E10)
- NVE
- Sametinget

11 Samarbeid og medvirkning

Siden det er få grunneiere som er berørte på Sildpollnes vurderer forslagsstiller det som mest hensiktsmessig å gjennomføre informasjonsutveksling og medvirkning individuelt med de involverte, heller enn å arrangere felles møter. Dette kan revurderes underveis om man ser behov for det senere i prosessen.

12 Vurdering av behov for konsekvensutredninger

Virkningene av planen vil bli vurdert som en del av planarbeidet. Det kan imidlertid ikke ses at den foreslåtte detaljreguleringen på Sildpollnes utløser krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget innebærer i stor grad en videreføring av gjeldende reguleringsplan og overordnede føringer i kommuneplanen.

Det legges derfor til grunn at planarbeidet kan gjennomføres etter ordinær reguleringsprosess. Avklaring av behovet for konsekvensutredning vil bli tatt opp i oppstartsmøtet.