Vågan kommune

Plan- og bygningsavdelingen/utvikling

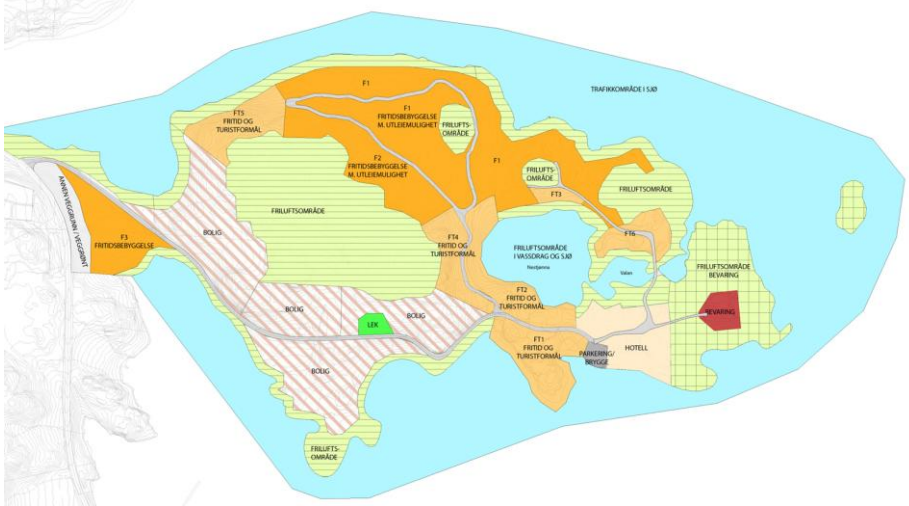
Dato: 22.09.2026
Vår ref: 26/3102
Arkivkode: PLANID-346, Plannavn-Sildpollnes Resort
Deres ref:

Saksbehandler: Thea Skar Conradi, tlf: 75420162, e-post: thea.conradi@vagan.kommune.no

Skapa AS

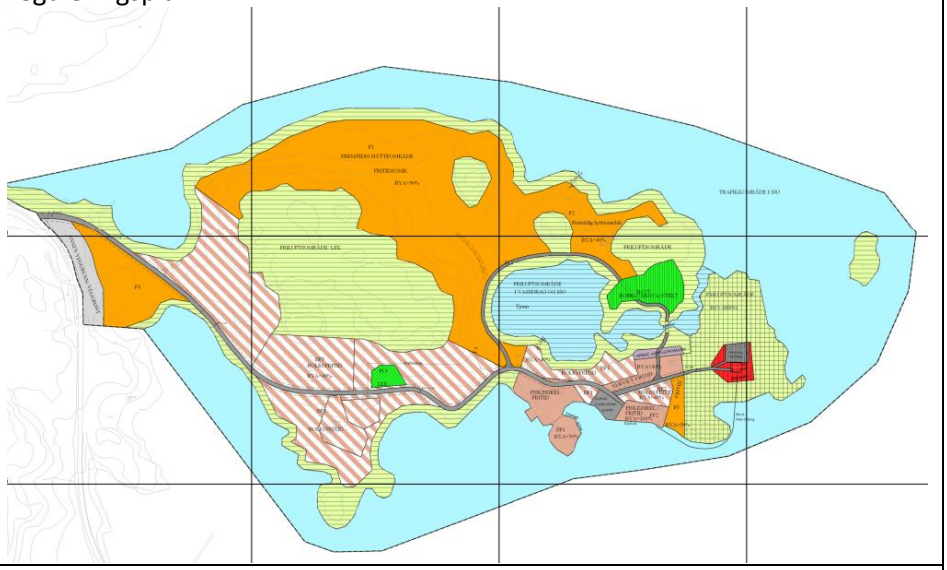
Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Sildpollnes - planid 346

Planens navn og planident	Sildpollnes Resort - 346
Møtedato	22.09.2026
Møtedeltakere	Fra Vågan kommune: Thea Skar Conradi, Eirik Marthinussen, Stig Rune Dybwik, Kai Årre, Bjørn Tore Nergård, Vebjørn Myhre, SKAPA: Peder Skavlan, Hilde Maråk, Kenneth Hinkel Tiltakshaver: Vebjørn Myhre
GNR/BNR	På vegne av Sildpollnes Resort AS fremmer Skapa AS planinitiativ for eiendommene Sildpollneset 45 (19/51), Sildpollneset 46 (19/70), Sildpollneset 50 (19/52), Sildpollneset 73 (19/22), Sildpollneset 90 (19/135), Sildpollneset 96 (19/71), Sildpollneset 116 (19/94), Sildpollneset 118 (19/104), Sildpollneset 122 (19/103), Sildpollneset 128 (19/100), (19/49), (19/18), (19/10), (19/124), (19/50), (19/105), (19/107), (19/73), (19/120), (19/87), (19/123), (19/27) Grunneiere er følgende: Arnt Roger Steffensen Karl Inge Borgen Vera Invest AS Arild Rønning Hanne Grøn Johansen Truls Grøn Johansen Sildpollnes Invest AS Vågan kommune Sildpollneset AS Sofus Steffensen Else Helene Jensen Tor Arvid Arntzen Marianne Starup Ole Håkon Svenning
Planens formål	Oppsummering av planinitiativet Planområdet foreslås utbygget med fritidsbebyggelse med utleiemulighet, fritid og turistformål, hotell/bevertning, friluftsområder, friluftsområde bevaring, bevaring (kapellet) og parkering.

	Hensikten med planen blir beskrevet slik: 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. Fritidsbebyggelse For områdene som foreslås regulert til fritidsbebyggelse planlegges det fritidsboliger på rundt 150 m2. Eiendommene vil bli mellom 800-1400 m2 og det ønskes mindre uthus, badstuer eller boder på eiendommene. Hver eiendom skal ha 1 parkeringsplass. 1 etasje + hems. Fritid og turistformål FT1 rorbuer med 70 m2 grunnflate + brygge/terasse på rundt 20 m2. 16 stk. FT2 og FT3 utleiehytter med 70 m2 grunnflate+terasse på rund 20 m2. 16 stk FT4 og FT5 minihytter/tretopphytter på under 30 m2. FT6 en større bolig for korttidsutleie tilknyttet hotelldriften. Hotell Det planlegges hotellbygg med 20-30 rom samt resepsjon, restaurant, velværeavdeling, nødvendige servicefunksjoner og parkering. Det ønskes åpning i reguleringen for parkeringskjeller slik at biler kan skjules under bakken. Nytt bryggeanlegg ønskes etablert i tilknytning til hotellet. Om mulig ønsker forslagsstiller å beholde og bygge om det eksisterende leilighetsbygget. Bevaring Bevaringssone rundt kapellet og friluftsområde bevaring for odden kirken ligger på. Parkering Korttidsparkering med tilgang til brygge. 1 parkering per eiendom på egen eiendom i hyttefeltet. Egen parkering for besøkende i kirken må vurderes. 

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel (2017) overstyres av reguleringsplan (2004)
Kommunedelplan	Ikke relevant
Reguleringsplan	Det gjelder reguleringsplan Sildpollnes PlanID.157, vedtatt 05.05 2004. Området er i dag regulert til byggeområder, offentlige trafikkområder, friluftsområder, fellesområder og spesialområder. Gjeldende reguleringsplan: 
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Gjeldende plangrunnlaget for området: – Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 – Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2017 – Reguleringsplan Sildpollnes, vedtatt 2004 Andre regionale og statlige føringer: – Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 – Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 – Universell utforming, i teknisk forskrift – Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025 – Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2024 – Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging – Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 – Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler forholdet til plan- og bygningsloven mv. – Fylkesplan 2013 – 2025 – Regional planstrategi for Nordland 2024-2028 – Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025

	– Meld. St. 20 Helhetlige forvaltningsplaner for de norske havområdene 2019-2020
Pågående planarbeid	Kommuneplanens arealdel igangsatt

Plantype

Planen utarbeides som reguleringsplan, pbl § 12-3 Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Reguleringsplan Sildpollnes PlanID.157, vedtatt 2004
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Ikke relevant
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	Ikke relevant

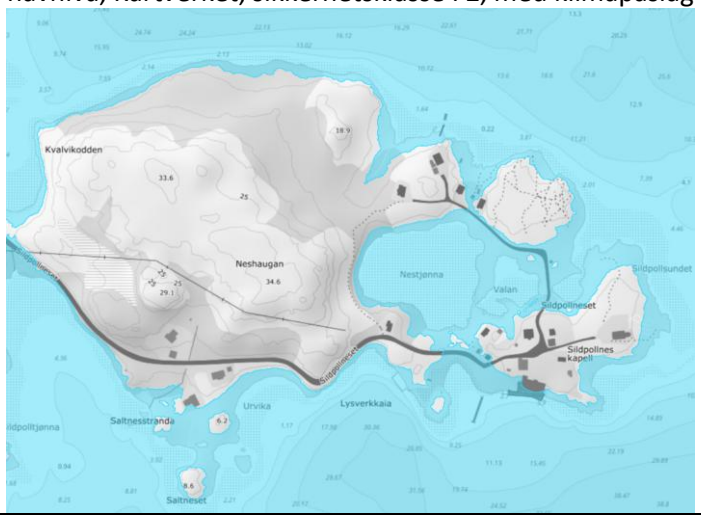
Planendring

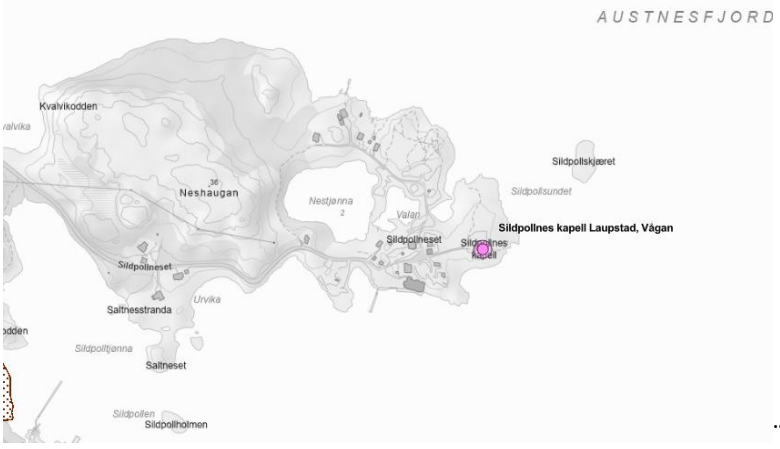
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; **Hovedformål**	Reguleringsplan Sildpollnes PlanID.157: Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er: 1. å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til Soldpollnes kirke særegne plassering og betydning i området landskapsmessig sett 2. Å sikre at Sildollnes kirke og området rundt bevares. Skissert plan sin hensikt er å bevare kapellet og området rundt, samtidig som det planlegges en utbygging, og vurderes derfor å være i tråd med reguleringsplanen fra 2002 sitt formål. En forskjell fra dagens reguleringsplan er ønske om hotell og fritid- og turistformål/utleiehytter, istedenfor fritidsbebyggelse. Tiltakshaver forteller at de ønsker en bærekraftig utvikling og har inngått kjøpsavtale med flere grunneiere og campingen. Har vært i dialog med naboer som er positive.

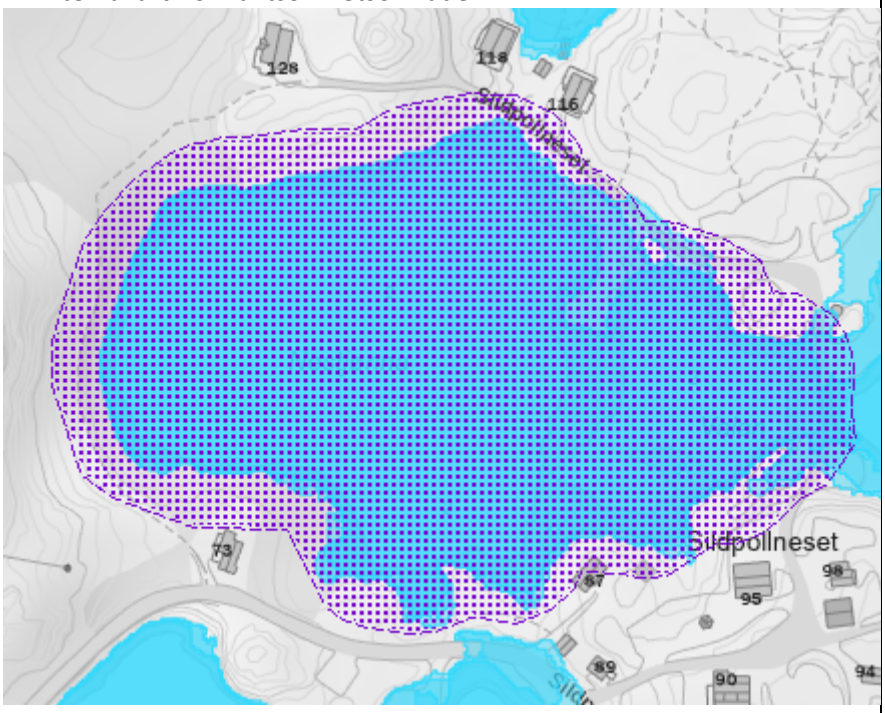
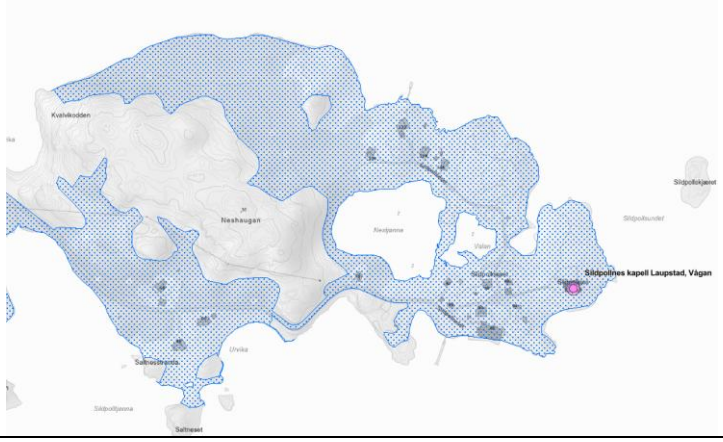
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Endring fra fritidsbebyggelse til hotell og utleiehytter. Endring i mønehøyde fra dagens reg.plan 4 meter over dagens terreng til 6,5/6 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Større fritidsboliger (kvadratmeter og høyde) Utbygging i strandsonen

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Hovedproblemstilling i planen vil være følgende (foreløpig) Naturmangfold: - dyrkbar jord og truede arter - 100-metersbeltet - Landskap Kulturminne: - Kapellet Trafikksikkerhet: - E10 krysset Omgivelser og bokvalitet: - Hotellets utforming i forhold til omgivelsene og kulturminner (kapellet). - Bokvalitet for nåværende hus- og hytteeiere ROS-analyse: - Deler av planområdet, blant annet der det planlegges for hotell og bolig ligger innenfor aktsomhetssone for stormflo (krav til utforming – pbl § 28-1 og TEK17 kap.7). Formål: Fritidsbebyggelse med utleiemulighet eksisterer ikke som en arealformålskategori.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det er registrert dyrkbar jord i planområdet for bolig og fritidsbebyggelse. Dyrkbar jord har lovmessig vern i Jordlova §9: dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden. 
Naturmangfold	Det stilles krav om vurdering av Naturmangfoldsloven §§ 8 -12. Det er registrert naturverdier i planområdet. Kunnskap hentet fra Naturbase Miljødirektoratet: Israndavsetninger i fjorden utenfor Kvalvikodden, ikke påvirket av utbyggingen i stor grad. Sannsynlighet for naturskog. Noe skog etablert før 1940. Ålegrassamfunn verdi viktig i Nestjønna.

	Truede arter av stor verdi og middels verdi: Fiskemåke – rødlistet, observert mellom nestjønna og valan Hettemåke – kritisk truet, observert på sildpollholmen Teist – rødslitet, nær truet, observert nord ved Urvika Hettemåke – kritisk truet, observert på sildpollholmen Rødstilk – nær truet, observert Kvalvikodden  Gyteområde for torsk januar-april Austnesfjorden (hentet fra Yggdrasil) Naturmangfold må konsekvensutredes.
Kulturlandskap og kulturminner	Generelt skal alle tiltak plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29 -1 og 29 – 2. Sildpollnes kirkested ligger i planområdet. Kapellet er ikke fredet, men et kulturminne. Kulturmiljø skal utredes.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	*Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.* *PBL 2§ 28-1* Når det gjelder stormflo er det sikkerhetsklasse F2 og må utredes. Se havnivå, Kartverket, sikkerhetsklasse F2, med klimapåslag (2100). 

	Havnivåstigning, bølgeanalyse, stormflo og konsekvenser skal utredes, jf. pbl § 28-1 og TEK 17 § 7-2. Fagkyndig vurdering skal følge planforslaget. *Sikkerhetskravene i annet ledd kan oppnås enten ved å plassere byggverket utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften, eller ved å sikre det mot oversvømmelse, eller ved å dimensjonere og konstruere bygget slik at det tåler belastningene og skader unngås. Der det er praktisk mulig bør en velge det første alternativet, det vil si å plassere byggverket utenfor området som oversvømmes ved flom med det aktuelle gjentaksintervallet.* *Der det ikke er praktisk mulig å plassere eller sikre byggverk mot flom, kan en utforme og dimensjonere byggverket slik at det tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader. Ved gjennomføring av sikringstiltak må en være oppmerksom på restrisikoen.* Det ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang, jord og flomskred.  ..

	Planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom, sikkerhetsklasse F2. NVE temakart flom aktsomhetsområde.  Planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire og må utredes. NVE kartbasert veileder. 
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Planområdet berører et felles lekeareal for barn, som i planinitiativet er bevart. Det er ikke gjort barnetråkkregistreringer innenfor eller i nærheten av planområdet. Barns interesser i forhold til trafikksikkerhet skal likevel vurderes i planarbeidet. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn.
Friluftsliv	Det er ikke kartlagte og verdsatte friluftslivsområder i planområdet. Planinitiativet foreslår de regulerte friluftsområdene i hovedsak videreført, med unntak av enkelte partier ved Nestjønna. Planen berører strandsonen. Planen skal vurdere konsekvenser for friluftsliv og utbygging i strandsonen. Det ble snakket om turveier, spesielt rundt Nestjønna. Turveier bør legges inn i plankartet.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<u>Adkomstvei og gangvei</u> Kapasiteten og utformingen av krysset må utbedres. Belastningen på E10 krysset vil øke med utbyggingen som er planlagt. Her vil vegvesenet komme med innspill/innsigelser. Det er offentlig vei fram til bryggen i plankartet. Vinterdrift og sommerdrift ivaretas av entreprenør.

	Snuplass for brøytebil må inn i plankartet. *Renovasjon* I alle planforslag og søknader om byggetiltak bør det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen. Renovasjonsløsningen skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller en annen ulempe. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger. *Brann* Det må være tilstrekkelig vannmengder i henhold til slokkevann. Sprinkler og slokkevann i kombinasjon. Behovet for sprinkler kan øke som følge av utbyggingen. Slokkebehovet kan dekkes med sjøvann, men må utredes. *VAO* Ingen offentlig vann eller avløp, må redegjøres for og avklares med Mattilsynet: krav om tilstand på vannet i henhold til vannforskriften. Prøveborring med vannprøves må utføres før planforslag for å sikre sluttproduktet. Tiltakshaver har vært i kontakt med nordnorsk brønnboring. *Parkering* Avtalen med dagens eier når det gjelder kapellet og parkering her må klargjøres.
Støy	Ikke relevant problemstilling.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2. KPA 2017 2.5a, b,c a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmenhetens bruk eller ferdsel i områder enten denne ligger innenfor eller utenfor byggegrense mot sjø. b) Tiltaket bør ikke medføre store terrenginngrep. Silhuettvirkning av ny bebyggelse bør unngås. c) Utvidelse av bebyggelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjø/vassdrag. Strandsonen: KPA 1.15 a) Oppføring av ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende til bolig, hytte og næringsformål skal ikke være mindre enn 50 m fra strandsonen mot sjø, innsjø, vann og vassdrag, herunder åpne bekker og tjern. Avstanden skal være målt i horisontalplanet ved flomålet (alminnelig flomvannstand). I avstand mellom 100 m og 50 m skal strandsonearealet vurderes konkret mhp landskap og biologisk mangfold samt dets egnethet for friluftsformål ved behandling av planer og tiltak.

	I planinitiativet legges utbygging til helt ved strandsonen i område FT1 og der hotellet er, og nærme strandsonen i området for bolig, FT5 og F1. Kulturminne KPA 1.16 – må ta hensyn til kulturminnet (kapellet). Bildet hentet fra utsiktspunkt Austnesfjorden rasteplass. Hotellet som er planlagt nærmest kapellet må utformes slik at kulturminnet blir hensyntatt og tegnet inn i plankartet. Utforming av bygg i planområdet: Eksisterende hytter på sørsiden av planområdet, samt sjøcampen er utformet som røde trebebyggelser. Spredt hyttebebyggelse ellers med noe variert utforming. I gjeldende plan er det maks 4 meter over dagens terreng og 100 kvadratmeter som er tillatt. Det ønskes både større og høyere bebyggelse i forslag til ny plan. SKAPA forteller at de ønsker å bygge slik at bebyggelsen blir «usynlig» sett fra sjøen, og i samsvar med terrenget. Istedenfor å planere ut alt terreng kan man bygge opp f.eks med påler, og høyder på bygg ønskes derfor høyere enn i dagens reguleringsplan. Illustrasjoner og snitt for dagens og fremtidig terreng må fremlegges. Fylling og skjæring skal unngås. Det er sterkt skrånende tomter i store deler av reguleringsplanen. Reguleringsplanens nåværende bestemmelser om maks mønehøyde bør videreføres. Maks mønehøyde = 4 meter over dagens terreng. Hentet fra veileder Grad av utnytting: S. 44: «*For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør høyden bestemmes i forhold til eksisterende eller planert terreng».*
Behov for utbyggingsavtale	Må vurderes
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Foreløpig ikke relevant. Tiltakshaver forteller at utformingen har vært med inkludert av de berørte, og at naboene er positive.
Eiendomsgrenser	Flere steder med usikre grenser, grensene må oppklares før planforslag sendes til kommunen.

	
Vann	Må vurdere etter vannforskriften § 12

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Forslagstillers vurdering: 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. Kommunens vurdering: Forskrift om konsekvensutredninger punkt 12 c vedlegg II. Reguleringsplanen går inn under feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging. Forskrift om konsekvensutredninger § 10 andre ledd bokstav b, truede arter eller naturtyper. - Naturmangfold - Friluftsliv i strandsone - Kulturminner - Havnivåstigning, bølgeanalyse og stormflo - Flom - Kvikkleire - Vannmiljø

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Igangsetting av regulering annonseres i Vågan avise eller Lofotposten, brev sendes til myndigheter, grunneier og naboer. 3 ukers varsel.
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	*Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt.*
Offentlig ettersyn	Minst 6 uker høring.
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	12 ukers frist.
Endelig planvedtak i kommunestyret	

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

…….
Underskrift tiltakshaver

…….
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Thea Skar Conradi
Rådgiver plan

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.