

Oppdragsgiver
Røst Kommune

Rapporttype
Planbeskrivelse

Opprinnelig reguleringsplan vedtatt: 06.07.2016, sak 045/16.
Reguleringsendring vedtatt:
Sist revidert: 27.02.2026

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING RØST

HAVN

(PLAN-ID: 1856_201601)



PLANBESKRIVELSE (PLAN-ID: 1856_201601)

Oppdragsnr.: 378021049
Oppdragsnavn: Reguleringsendring Røst havn
Dokument nr.: 1
Filnavn: Planbeskrivelse

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	27.02.2026	Original	PATOST	TOTR	ERDI

INNHOOLD

1.	SAMMENDRAG	6
2.	BAKGRUNN	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.1.1	Fra opprinnelig plan:	7
2.1.2	Reguleringsendring i 2019:	7
2.1.3	Reguleringsendring i 2026:	7
2.2	Krav om konsekvensutredning (KU)	8
2.2.1	Opprinnelig plan	8
2.2.2	Reguleringsendring 2019	8
2.2.3	Reguleringsendring 2026	8
3.	PLANPROSESSEN	9
3.1	Opprinnelig plan:	9
3.1.1	Varsel om oppstart.....	9
3.1.2	Medvirkningsprosess	9
3.1.3	Vedtak.....	9
3.2	Reguleringsendring 2019:	9
3.2.1	Varsel om oppstart.....	9
3.2.2	Høring og offentlig ettersyn	9
3.2.3	Vedtak.....	9
3.3	Reguleringsendring 2026:	9
3.3.1	Varsel om oppstart og høring av planprogram	9
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	10
4.1	Statlige planer og føringer.....	10
4.2	Kommunale planer	11
4.3	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner.....	12
5.	EKSISTERENDE FORHOLD	14
5.1	Beliggenhet og kort om Røst	14
5.2	Atkomst og trafikk	16
5.3	Arealbruk og stedets karakter.....	17
5.4	Stedets karakter, landskap og topografi.....	19
5.5	Naturverdier.....	20
5.5.1	Naturvernområder.....	20
5.5.2	Utvalgte naturtyper	21
5.5.3	Verdsatte naturtyper	22
5.5.4	Marine naturtyper	23
5.5.5	Arter	27
5.6	Landskap	30
5.7	Friluftsliv.....	33
5.8	Naturressurser.....	36
5.9	Teknisk infrastruktur	36
5.10	Grunnforhold og skred	36
5.11	Kulturminner og kulturmiljø.....	37
5.12	Støyforhold	41
5.13	Vesentlig forurensing eller klimagassutslipp.....	41
6.	PLANFORSLAGET	46
6.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål	46

6.2	Arealtabell.....	46
6.3	Plankart	48
6.4	Frittliggende småhusbebyggelse (BF-1-8)	48
6.5	Konsentrert fritidsbebyggelse (FK-1-2)	48
6.6	Forretninger (F-1-2).....	48
6.7	Utleiehytter (UFB).....	48
6.8	Næringsbebyggelse (E-N-1-36 og F-N-1-7)	49
6.8.1	Nytt strandkantdeponi/næringsområde ved Glea (F-N-2)	49
6.8.2	Næringsareal og veg til Lyngvær.....	51
6.8.3	Ny veg til Lyngvær	52
6.8.4	Høyder, utnytingsgrad og estetikk i forbindelse med nytt næringsareal på Lyngvær	52
6.9	Hotell/overnatting (H)	52
6.10	Øvrige kommunaltekniske anlegg (komm)	52
6.11	Uthus/naust/badehus (sjøhus).....	52
6.12	Bolig/tjenesteyting (B/N)	52
6.13	Kjøreveg (SKV1-9).....	52
6.14	Gang-/sykkelveg (SGS1-9)	53
6.15	Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-2).....	53
6.16	Annen veggrunn - grøntanlegg	53
6.17	Kai (Kai_1-4).....	53
6.18	Parkering (P1-3)	53
6.19	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF1-35)	53
6.20	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (sjø) ...	54
6.21	Hoved- og biled (Farleder-1)	54
6.22	Havneområder i sjø (HS-1-7)	54
6.23	Småbåthavn (SBH-1-4)	54
6.24	Område for molo.....	55
6.25	Hensynssone - frisikt (H140_1-23).....	57
6.26	Hensynssone - landskap (H550_1-2).....	57
6.27	Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560_1-3)	57
6.28	Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570_1-4).....	57
6.29	Bestemmelsesområde – midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-5).....	57
6.30	Miljøhensyn	58
6.31	Teknisk infrastruktur	58
6.32	Rekkefølgebestemmelser	58
7.	VIRKNINGER AV PLANEN	59
7.1	Overordnede planer.....	59
7.2	Landskap	59
7.2.1	Fra opprinnelig plan:	59
7.2.2	Reguleringsendring 2026:	59
7.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	60
7.3.1	Fra opprinnelig plan:	60
7.3.2	Reguleringsendring 2026:	60
7.4	Friluftsliv og nærmiljø.....	61
7.4.1	Fra opprinnelig plan:	61
7.4.2	Reguleringsendring 2026:	61
7.5	Naturmiljø på land	62
7.5.1	Fra opprinnelig plan:	62
7.5.2	Reguleringsendring 2026:	63
7.6	Naturressurser.....	65
7.7	Støy	65

7.8 Forurensning65

8. RISIKO OG SÅRBARHET 67

1. SAMMENDRAG

Opprinnelig reguleringsplan for Røst Havn ble vedtatt i 2016. Deretter ble det gjennomført en reguleringsendring i 2019, før denne reguleringsendringen i 2026. I forbindelse med opprinnelig reguleringsplan og reguleringsendringen i 2019 ble det utarbeidet egne plandokumenter, herunder planbeskrivelse. Disse hadde andre overordnede føringer, annet kunnskapsgrunnlag osv. enn reguleringsendringen i 2026. Herværende planbeskrivelse er derfor oppdatert og tilpasset reguleringsendringen av 2026. Kap. 2 og 3 omtaler også opprinnelig plan og reguleringsendringen i 2019. Øvrige kapitler er i større grad endret fra tidligere versjoner.

Reguleringsplanen for Røst Havn ble utarbeidet for å legge til rette for en langsiktig utvikling av området. Hovedelementene i planen er å legge til rette for nye næringsområder og arbeidsplasser, turisme og infrastruktur. Det ble lagt inn store næringsarealer, blant annet ved Lyngvær, regulert inn kjøreveger/gang-/sykkelveger, led og arealer for molo.

Reguleringsendringen i 2026 berører i hovedsak Tjuvøya, Glea, og farled/moloområdet ute i sjøen. Det presiseres at opprinnelig plan også tok høyde for utdyping av led og etablering av moloer. Moloområdet er nå vesentlig redusert og tilpasset konkret prosjekt. Det legges til rette for strandkantdeponi med sjeté ved Glea, som i ettertid skal benyttes til næringsområde og utvidet kai. Planendringen tar også inn over seg utvidelse av andre næringsområder, utvidelse av industrikaia på Glea og utvidelse av fergekaia. Kystverket vil gjennomføre tiltak med utdyping av led, etablering av moloer og strandkantdeponi.

Øvrige deler av planområdet, særlig Kårøya og Lyngvær med tilhørende adkomstveger, videreføres fra opprinnelig plan.

Ny plan vil med moloer og ny kai bedre forholdene for fiskerne på Røst og det er selve hensikten med Kystverkets arbeid.

Reguleringsendringen i 2026 er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning. Det er utarbeidet konsekvensutredninger for naturmangfold på land, vannmiljø og naturmangfold i sjø, landskap og friluftsliv. I tillegg er det gjort vurderinger av områdestabilitet og flom. Disse er egne fagutredninger i tillegg til at de er oppsummert i en samlet konsekvensutredning.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

2.1.1 Fra opprinnelig plan:

Røst kommune ønsker å regulere inn ny fiskerihavn på Littl-Glea og to moloer vest for Røst Havn. Dette er forankret i Kystverkets handlingsplan og et ønske om å legge til rette for økt liggekapasitet for fremmedflåten på Røst. For å få dette til må det også utdypes flere steder i de nære sjøområdene, samt lokaliseres steder for uttak av akseptable masser for molobygging.

Det skal også reguleres inn næringsarealer på Lyngvær, og til dette området skal det også planlegges ny atkomst. Formålet vil være fiskerirelatert virksomhet.

Tiltakshaver er Røst kommune, Kystverket vil finansiere deler av planen og Rambøll er leid inn som konsulent for å bistå i planarbeidet. Prosjektet ligger inne i Nasjonal Transportplan og er forventet oppstartet i 2018 med ferdigstilling i 2023. Det er satt av 150 millioner til prosjektet.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert). Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

Oppdragsleder for plan og utredning er Eirik Lind, planbeskrivelsen er utarbeidet av Lars Arne Bø og Eirik Lind, som også har utarbeidet plankartet. Nærmiljø og friluftslivutredningen er utarbeidet av Lars Arne Bø og Naturmiljøutredningen av Geir Frode Langelo, alle Rambøll.

2.1.2 Reguleringsendring i 2019:

Søker Røst Sjømat AS begrunner endringen med at man ønsker å få en fornuftig arealutnyttelse av området, som igjen kan og et forsvarlig grunnlag for investeringer. Dette vil skape ny aktivitet. Det vises til at kommunen har hatt en negativ befolkningsutvikling de siste årene og at det nye tiltaket kan styrke samfunnet ønskes velkommen. De eventuelle ulempene som oppstår som følge av dispensasjonsvedtaket anses som minimale. Det forventes at tiltaket vil kunne gi god samfunnsnytte. Tiltakshaver planlegger å bygge/hytte/rorbuanlegg på Sør-Tjuvsøya.

Tiltakshaver er Røst Sjømat AS og Rambøll er leid inn som konsulent for å bistå i planarbeidet.

2.1.3 Reguleringsendring i 2026:

Utdyping av led og opparbeidelse av moloer iht. intensjoner i opprinnelig plan er ennå ikke gjennomført. Det er kommet ønske om å benytte overskuddsmasser fra utdyping til å opparbeide strandkantdeponi og sjeté nord for Glea. Deponiet er ca. 35 daa. Dette området er tenkt benyttet til næringsformål, disponert av kommunen, etter at anleggsfasen er over. I opprinnelig reguleringsplan er dette arealet avsatt til sjøarealer. Utvendig på næringsområdet er det tenkt opparbeidet kai for å øke liggekapasiteten for fiskebåter o.l. Nord for det nye næringsområdet er det lagt inn et nytt område for småbåthavn med tilhørende parkering.

I tillegg til endring beskrevet over, er det tatt inn en rekke noe mindre endringer. Dette er tiltak basert på både kommunale, fylkeskommunale og private tiltak.

Kommunale tiltak:

- Industrikai på Glea. Det er lagt til rette for en utvidelse av industrikaia på Glea, i henhold til konkrete planer.

- Utvidet fergekai. I reguleringsendringen er det vist areal for mulig utvidelse av fergekaia, slik at ferge ev. kan legge til langs nordsiden av piren. Det er ikke konkrete planer om dette tiltaket.
- Omlegging av adkomstveg mot dagligvareforretningen på Glea. Trasé for adkomstveg ut mot butikken er noe endret, breddeutvidet og supplert med fortau.

Fylkeskommunalt tiltak:

- Fylkeskommunen har et pågående prosjekt med utbedring av deler av fv. 781 med tilhørende fortau. Reguleringsendringen tar inn i seg den prosjekterte løsningen.

Private tiltak:

- I forbindelse med siste rullering av kommuneplanens arealdel kom det innspill på arealer innenfor reguleringsplanen for Røst Havn. Det ble bestemt at disse skulle vurderes i forbindelse med reguleringsendringen av planen for Røst Havn. I planforslaget gjelder det formålsendring fra bolig til næring for en eiendom på Ner-Kalvøya og utfylling for næring ved Tjuvøya.

2.2 Krav om konsekvensutredning (KU)

2.2.1 Opprinnelig plan

Opprinnelig plan ble vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes. Siden deler av arealet som ble foreslått til næring var LNF-område i kommuneplanens arealdel utløste planen krav om konsekvensutredning.

Til opprinnelig plan ble forhold til naturmiljø og friluftsliv konsekvensutredet.

2.2.2 Reguleringsendring 2019

Reguleringsendringen i 2019 ble ikke vurdert å utløse krav om konsekvensutredning.

2.2.3 Reguleringsendring 2026

Reguleringsendringen er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning etter både forskriftens Vedlegg I pkt. 24 (mer enn 15 000 m² bruksareal til næring), Vedlegg II pkt. 10 k) (bygging av moloer og sjeteer) og Vedlegg II pkt. 11 k) (deponi for mer enn 50 000 m³ masse).

Iht. planprogram, stadfestet 21.01.2026, sak 26/2, skal følgende temaer konsekvensutredes:

- Naturmangfold og vannmiljø
- Forurensning i vann
- Landskap
- Naturfare, herunder geoteknikk, havnivåstigning og skredfare
- Friluftsliv

Det er utarbeidet egne rapporter/delutredninger for hvert av disse temaene, i tillegg til en samlet KU som oppsummerer alle delutredningene. Disse dokumentene er vedlagt. I denne planbeskrivelsen er det derfor kun korte oppsummeringer på hvert tema, samt samlet KU.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Opprinnelig plan:

3.1.1 Varsel om oppstart

Det ble varslet planoppstart i Avisa Nordland samt på kommunen sine nettsider den 15.05.2015. I tillegg ble berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser varslet.
Det kom inn 6 skriftlige høringsuttalelser innen fristen 5 juni.2015. Høringsinnspillene er oppsummert og svart på og ligger som vedlegg til planbeskrivelsen.

3.1.2 Medvirkningsprosess

I forbindelse med planarbeidet er det lokale fiskarlaget og næringsforeninga blitt invitert til presentasjonsmøte med kommunen, kystverket og Rambøll. Det er i tillegg blitt invitert til åpent folkemøte for alle beboerne på Røst. Alle møtene fant sted tirsdag 2 juni. Det er også blitt gjennomført et drøftingsmøte i slutfasen av planarbeidet med Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland.

3.1.3 Vedtak

6. juli 2016.

3.2 Reguleringsendring 2019:

3.2.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsendringen ble annonsert på kommunens nettsider samt i Meløysavisa 18.09.2018. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Meløy kommune. Frist for uttalelser var 30.10.2018.

3.2.2 Høring og offentlig ettersyn

Frist 30.11.2018.

3.2.3 Vedtak

07.03.2019.

3.3 Reguleringsendring 2026:

3.3.1 Varsel om oppstart og høring av planprogram

Varsel om oppstart av reguleringsendring og høring av planprogram ble kunngjort 01.09.2025, med frist for uttalelse 14.10.2025. Det ble avholdt åpent møte på Fiskarheimen 18.09.2025.

Det kom til sammen 12 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg til planen.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige planer og føringer

Nasjonal transportplan (NTP) (2025-2036)

Det er i NTP avsatt midler til opprusting av Røst Havn. Røst fiskerihavn i Nordland er svært viktig under lofotfisket. Pga. nærheten til fiskefeltene er det flere hundre fiskere som har base på Røst. Utdyping i innseilingen, etablering av snuareal ved fergeleiet og flere nye navigasjonsinnretninger vil bl.a. bidra til å redusere kanselleringer av anløp som kan medføre store verditap fordi fisken forringes, samt sikre lokalbefolkningen bedre regularitet ved bruk av ferjen.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planlegging etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i stat, kommune og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Retningslinjene skal bidra til at:

- A. Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
- B. Livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner
- C. God forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
- D. Samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene
- E. Arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- F. Stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar
- G. Kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (2019)

De nasjonale forventningene skal formidle den nasjonale prioriterte politikken på en tydelig måte, slik at planleggingen i fylkeskommuner og kommuner kan skje effektiv og til beste for innbyggerne i hele landet. Samtidig styrker regjeringen det lokale selvstyret i planleggingen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås. Retningslinjene skal bidra til en geografisk differensiering gjennom planleggingen, og for planområdet skal utbygging bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

4.2 Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for Røst 2022-2033 ble vedtatt 14.06.2022.

Gjennomgående tema er bærekraft, klimatilpasning og folkehelse. Utgangspunktet er FNs bærekraftsmål. Klimatilpasning innebærer å forstå konsekvensene av at klimaet endrer seg og iverksette tiltak som hindrer og reduserer skade og samtidig utnytte mulighetene som endringene kan innebære. Folkehelsearbeid innebærer å svekke faktorer som medfører helseisriko og styrke faktorer som bidrar til bedre helse.

I kommuneplanens samfunnsdel er det listet opp en rekke temaområder som er aktuelle for røstsamfunnet. Nedenfor er relevante utklipp fra disse:

- Befolkningsfakta og vekst
På Røst skal vi legge til rette for nye kreative løsninger, økt trivsel, reell involvering og næringsutvikling. Vi skal gjøre det mer attraktivt å bo og oppholde seg på Røst, og skape felles identitet og tilhørighet. Befolkningen skal øke jevnt. Innbyggerne skal inspireres til å bidra med aktivitet, kunnskap og utvikling av samfunnet. Arbeidslivets verdiskaping og organiserte fritidsaktiviteter skal øke hvert år.
- Sikkerhet og beredskap
Det skal være sikkert, trygt og godt å bo og ferdes på land og til sjøs i Røst kommune.
- Samferdsel og øvrig infrastruktur
God infrastruktur er viktig for bolyst og for næringslivet. Forutsigbar samferdsel og pålitelig transport av varer og høyhastighets internett er forutsetninger for et moderne samfunn. Planene for Røst havn som er inne på nasjonal transportplan (NTP), må følges opp og realiseres.
- Næringsutvikling og verdiskaping
Verdiskapingen skal styrkes og antall arbeidsplasser økes. På Røst skal det være lett å starte og utvikle bedrifter. På Røst er alt mulig!
- Stedsutvikling og botilbud

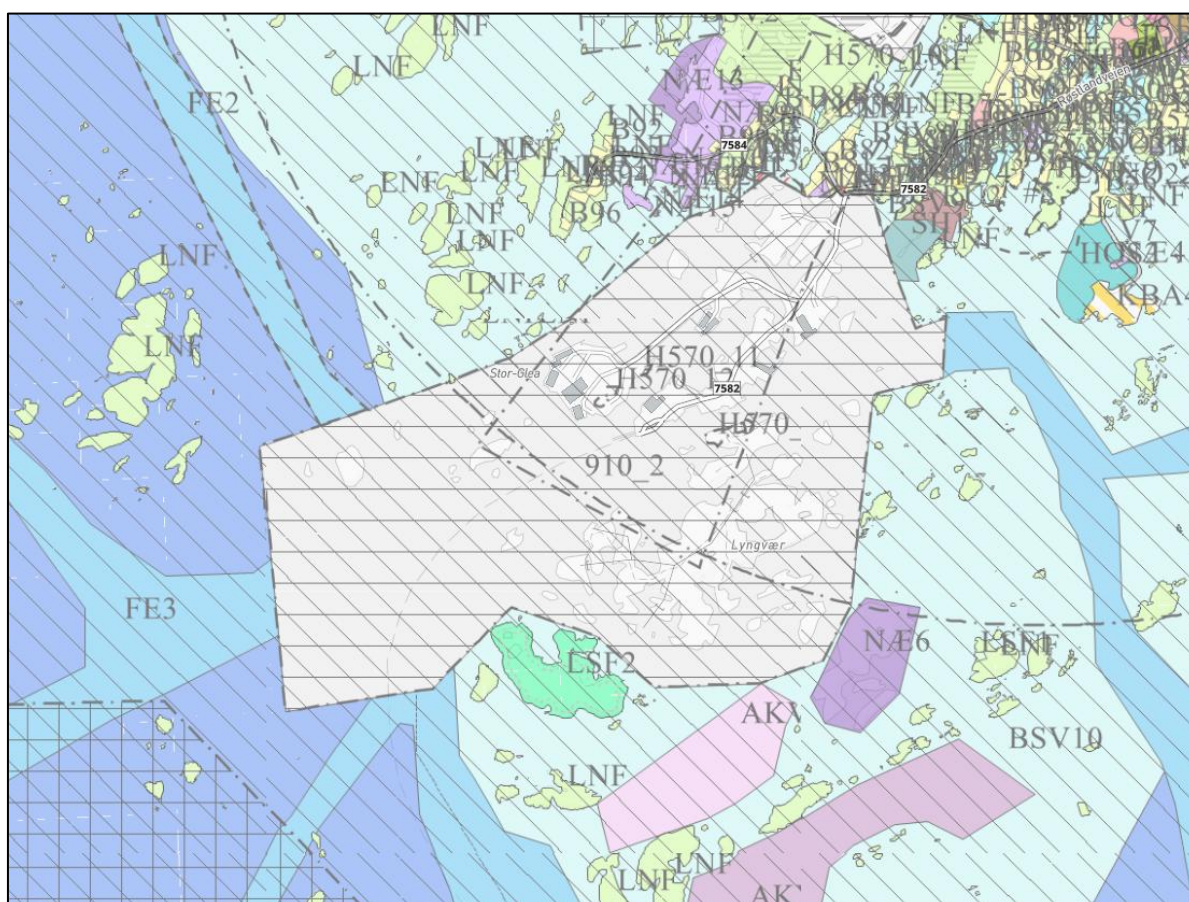
Lokalsamfunnet vårt er der nærområde, familie og sosialt miljø er de viktigste arenaene i hverdagslivet vårt. Gode lokalsamfunn har stor betydning for psykiske helse og livskvalitet. Vi vil bidra til å utvikle attraktive lokalsamfunn der flere kan bosette seg og trives. Bevisst holdning, kreative tiltak og engasjerte innbyggere motiverer nærmiljøet til felles innsats.

- Natur, friluftsliv, klima

Røstnaturen er viktig i satsingen på folkehelse og økt naturnytelse. Gjennom bærekraftig forvaltning av naturen, kan vi legge til rette for økt satsing på opplevelsesturisme. Med god dialog og felles bruk av områder og infrastruktur, er Røst en god kommune å bo i.

Kommuneplanens arealdel 2024-2035

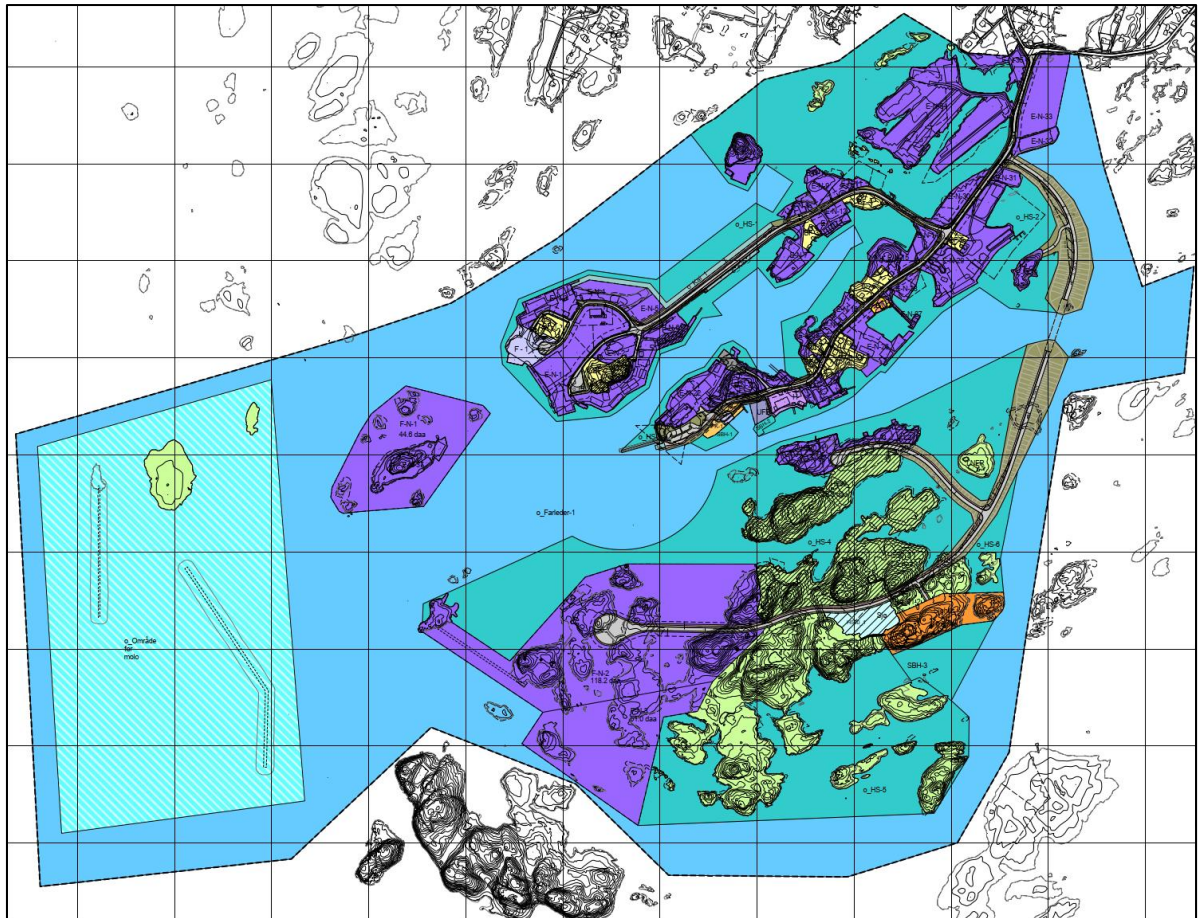
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 22.04.2025, vist som en detaljeringszone hvor eksisterende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2024-2035.

4.3 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Gjeldende regulering for området er reguleringsplan for Røst Havn. Planen ble vedtatt 06.07.2016 og gjenstand for reguleringsendring vedtatt 07.03.2019.



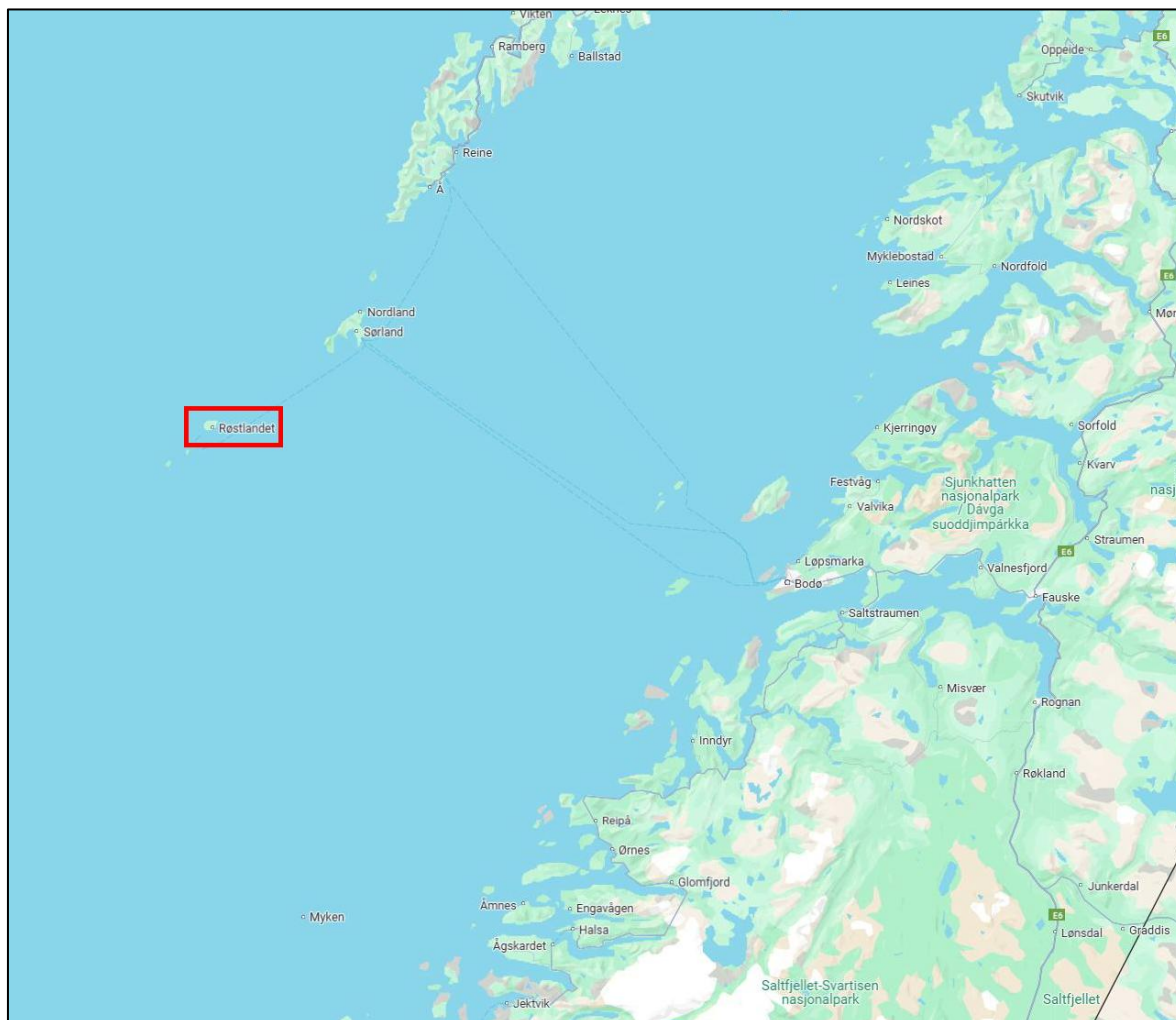
Figur 2: Gjeldende regulering for Røst Havn (reguleringsendring 2019).

Det er ingen andre tilstøtende eller overlappende planer.

5. EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet og kort om Røst

Planområdet ligger på Røst, helt ytterst og lengst sørvest i Lofoten i Nordland.



Figur 3: Røst, markert med rød firkant.

Røst kommune presenterer seg slik på hjemmesiden sin: «10 mil fra fastlandet og 25 km fra nærmeste nabo i Lofoten, ligger Røst. Med sine ca. 600 innbyggere og snaue 11 kvadratkilometer land er Røst kommune en av landets aller minste. Fiske er viktigste næringsvei, og havområdet rundt Røst er i større og større grad blitt et tyngdepunkt for det årlige Lofotfisket. Siden den venetianske adelsmannen Pietro Querini ufrivillig strandet på Røst i 1432 har røstsamfunnet vært ekstremt eksportorientert. Man produserer fisk og fiskeprodukter, hovedsakelig tørrfisk, for om lag 380.000 kroner pr innbygger, og det meste av produksjonen eksporteres i dag til nettopp Italia.

Vinteren er høysesong på Røst. Når om lag 350 fremmede båter fyller opp havna, betyr det mer enn en fordobling av folketallet. Det koker på havet, det koker på fiskebrukene, det koker i festlokalene. Når skreien og fremmedfiskerne forlater Røst i april/mai, kommer trekkfuglene tilbake. Og i deres kjølvann kommer sommeren og de fleste turistene. Størsteparten av fuglene forlater Røst utpå høsten, men enkelte holder det gående til jul, og til en ny vinter er i gang».

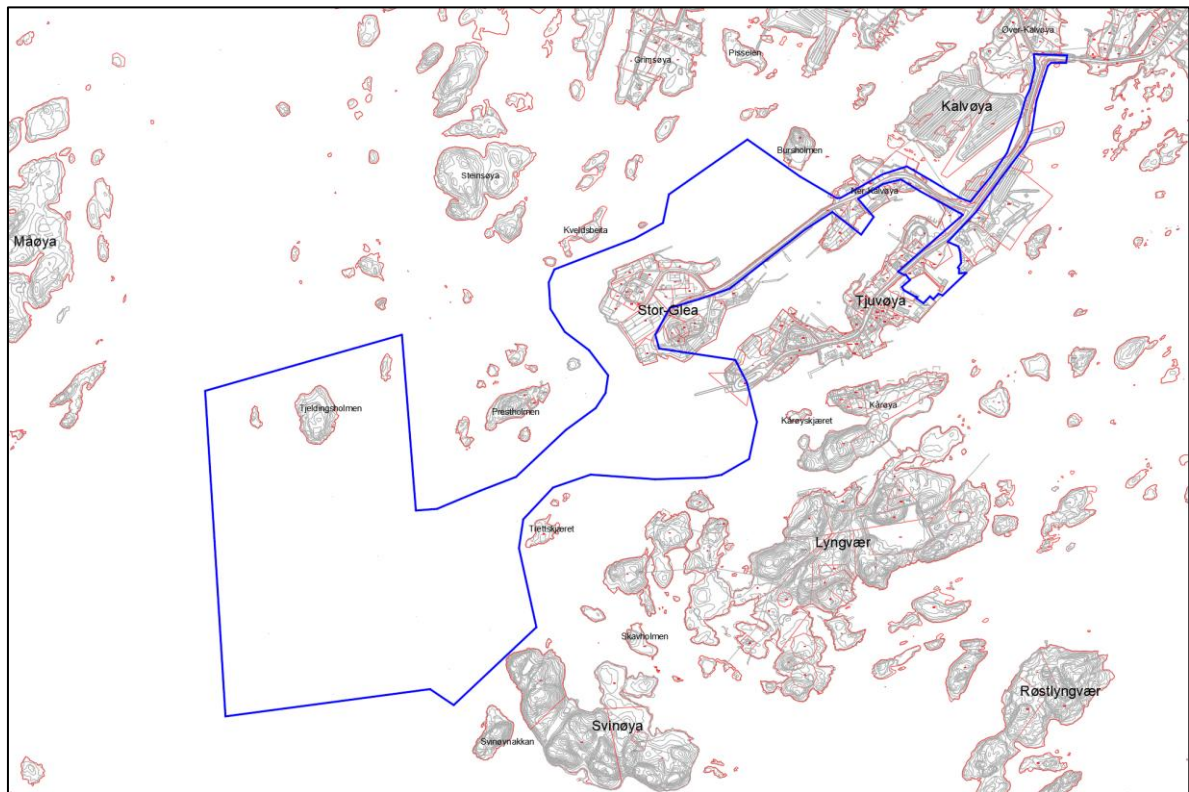
Gjeldende reguleringsplan omfatter et areal rundt Røst Havn, sør for Røstlandet. Det omfatter blant annet Lyngvær, Stor-Glea, Tjuvøya og Kalvøy, samt sjøarealer.



Figur 4: Omriss av gjeldende reguleringsplan vist med rødt.

Gjeldende plan omfatter et areal på 2 724,4 daa dekar.

Reguleringsendringen medfører ikke endringer i de sørøstre delene av planområdet; Kjørøya og Lyngvær med tilhørende planlagt kjøreadkomst. Reguleringsendringene ligger innenfor et areal omtrent som vist med blått omriss i figuren nedenfor.

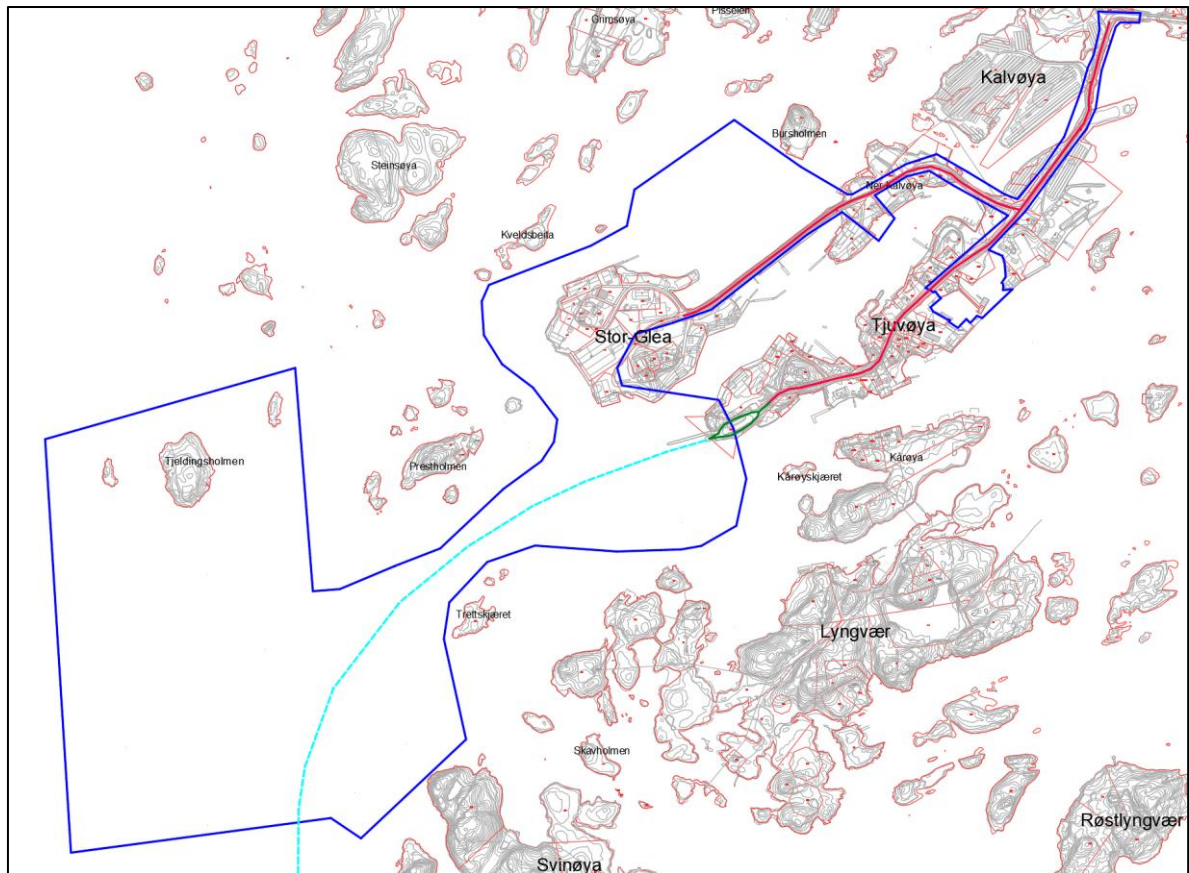


Figur 5: Reguleringsendringen ligger innenfor areal vist med blått omriss.

5.2 Atkomst og trafikk

De to viktigste ferdselsårene i planområdet er henholdsvis hovedleden sjøvegs inn til Røst Havn og fylkesveg 7582 Tyvsøyveien/Gleaveien på land.

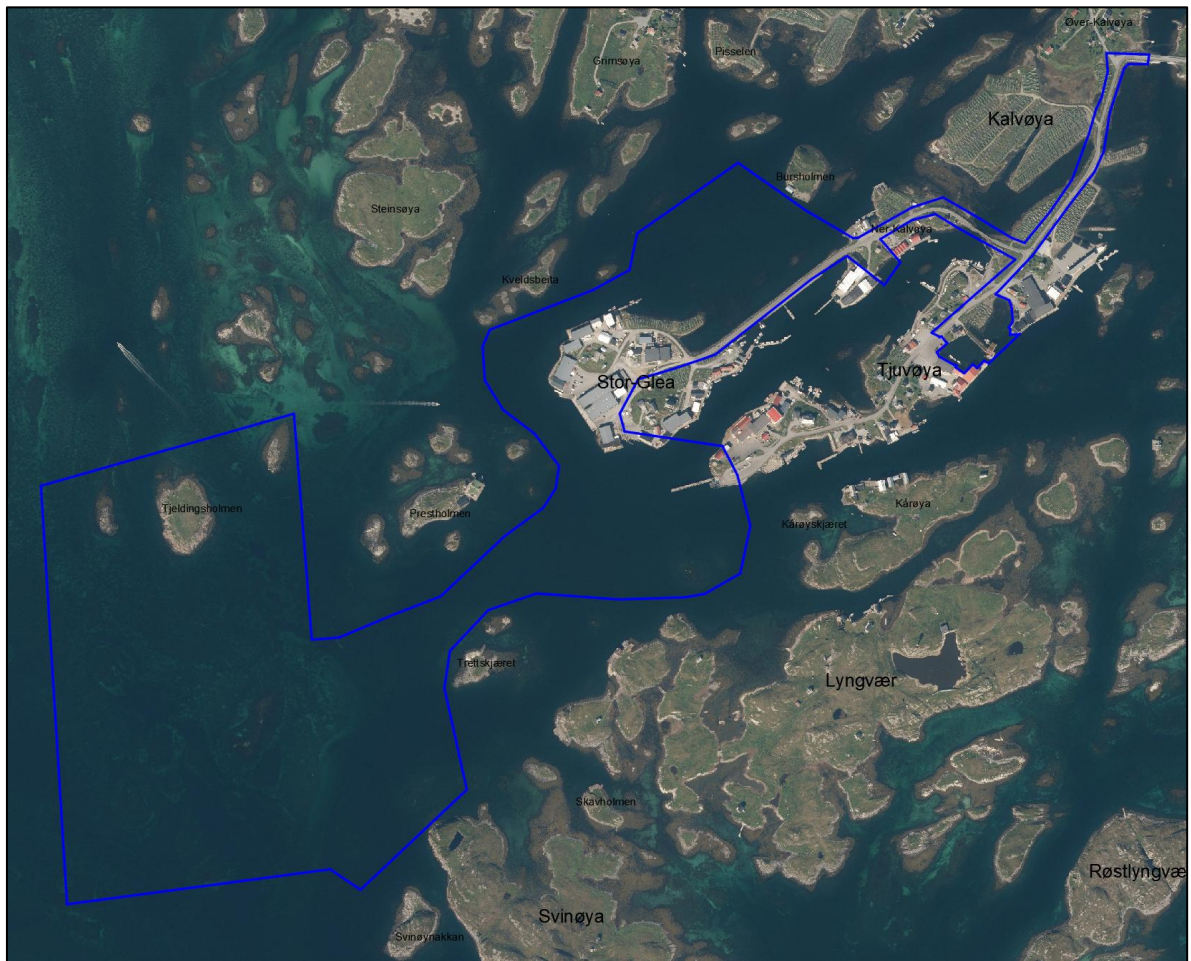
Leden er markert med turkis, stiplet linje på kartet nedenfor, mens fylkesvegen er vist med tykk, rød strek. Fergekaia, som er riksveg, er vist med grønn strek. Plangrense for endringen vist med blå strek.



Figur 6: De viktigste ferdselsårene; led og fylkesveg 7582.

Det er fergeforbindelse via Røst Havn. Fylkesvegen gir forbindelse mot Røstlandet og ut til Stor-Glea. Fylkesvegen har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 200 ifølge Statens vegvesens vegkart. Andel tunge kjøretøy er 7 %. Det er opparbeidet fortau langs fylkesvegen fra fergekai til krysset mot Stor-Glea. I tillegg er det fortau på deler av strekningen ut mot Glea. Nordland fylkeskommune har et pågående prosjekt med utbedring av veg og supplering av fortau inn til Røstlandet og kobling mot fortau ut til Glea.

5.3 Arealbruk og stedets karakter



Figur 7: Flyfoto med hele planområdet. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

De mest bebygde arealene innenfor planområdet er Stor-Glea, Tjuvøya og Ner-Kalvøya. Her er den del næringsbebyggelse, i hovedsak tilknyttet fiskerinæringen. Det er noe virksomhet tilknyttet turisme/overnatting, og det er en dagligvareforretning på Stor-Glea. De ubebygde delene av de nevnte øyene er for øvrig i stor grad benyttet til fiskehjeller for tørrfiskproduksjon.



Figur 8: Flyfoto over Kalvøya, Tjuvøya og Stor-Glea. Område for reguleringsendring er markert med blått omriss.

Ytterst på Tjuvøya er fergekaia.

5.4 Stedets karakter, landskap og topografi

Røst er en samling av flere hundre øyer. De fleste innbyggerne bor på hovedøya Røstlandet, som på det høyeste rager 11 meter over havet. Noen få andre øyer er også bebodd, og disse er knyttet til Røstlandet med veier, moloer og bruer. Selve Røstlandet er nesten uten trær og generelt lite begrodd, dette gjør det værhardt med mye vind. Tørking av fisk preger hele øya og viser med all tydelighet hvor viktig fiske er for Røst.

Regionens hovedform er en skjærgård med lave øyer, holmer og skjær. Inne blant dette øylandskapet fins enkelte oppstikkende fjelltopper, nyker, som danner visuelle blikkfang.



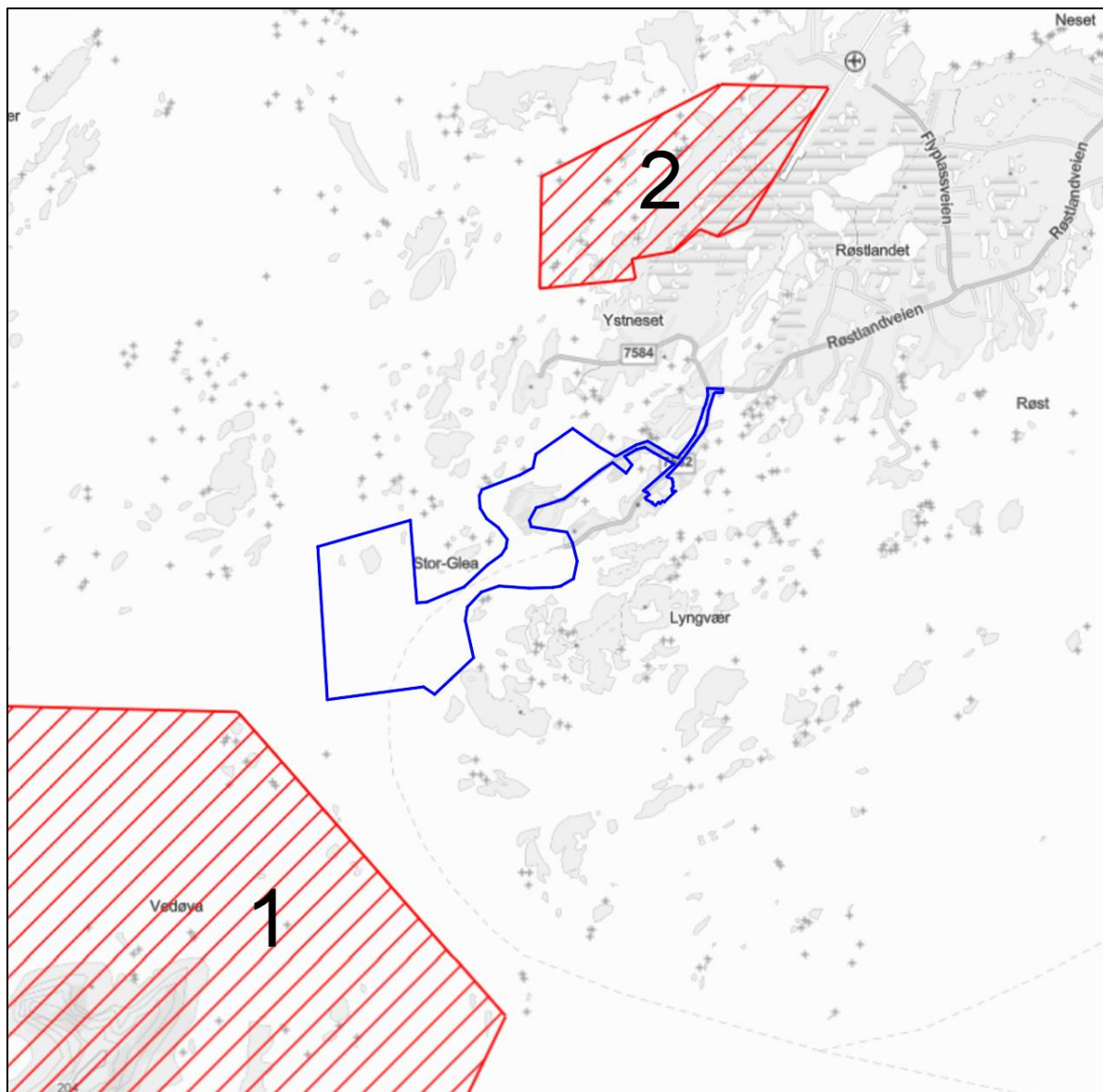
Figur 9: Bilde av Røstlandet med landemerket Stavøya i silhuetten.

5.5 Naturverdier

Det er gjort en utsjekk i offentlig tilgjengelige databaser i tillegg til kartlegginger. Se gjennomgang nedenfor.

5.5.1 Naturvernområder

Det er to naturvernområder i nærheten av planområdet, men ingen innenfor planområdet.



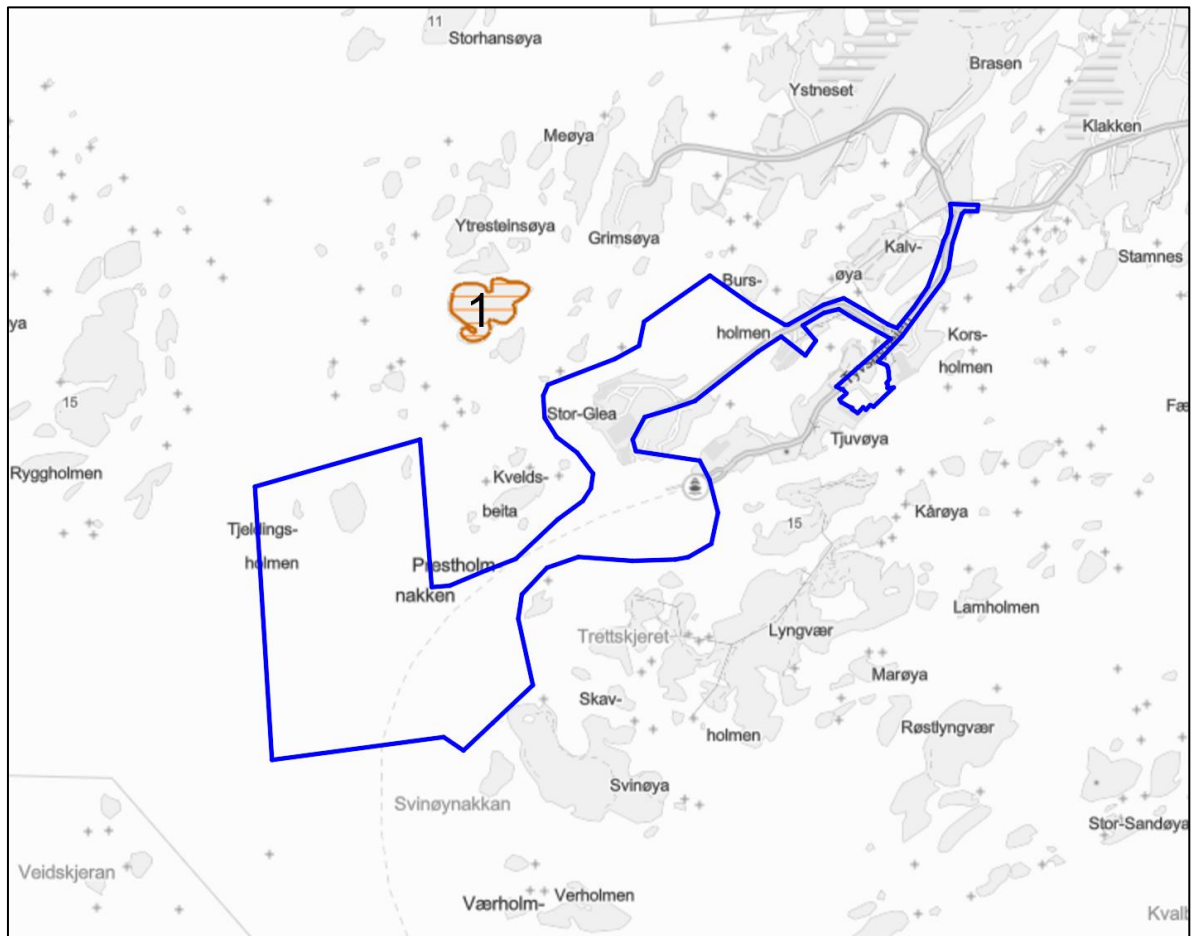
Figur 10: Registrerte naturvernområder markert med rød skraver. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Området markert med tallet 1 er del av Røstøyen landskapsvernområde med dyrelivsfredning. Det ble vernet i 2002. Hovedtruslene for verneverdiene er nedgang i sjøfuglbestandene. I tillegg er det forstyrrelse av fugl og kulturminner i forbindelse med motorisert ferdsel og friluftsliv. Det samme området inngår i Ramsar-området Røstøyen, og består av Røstøyen landskapsvernområde og Nykan naturreservat.

Området markert med tallet 2 er Røstlandet naturreservat. Det ble vernet i 1997, og inngår i fylkets verneplan for våtmark.

5.5.2 Utvalgte naturtyper

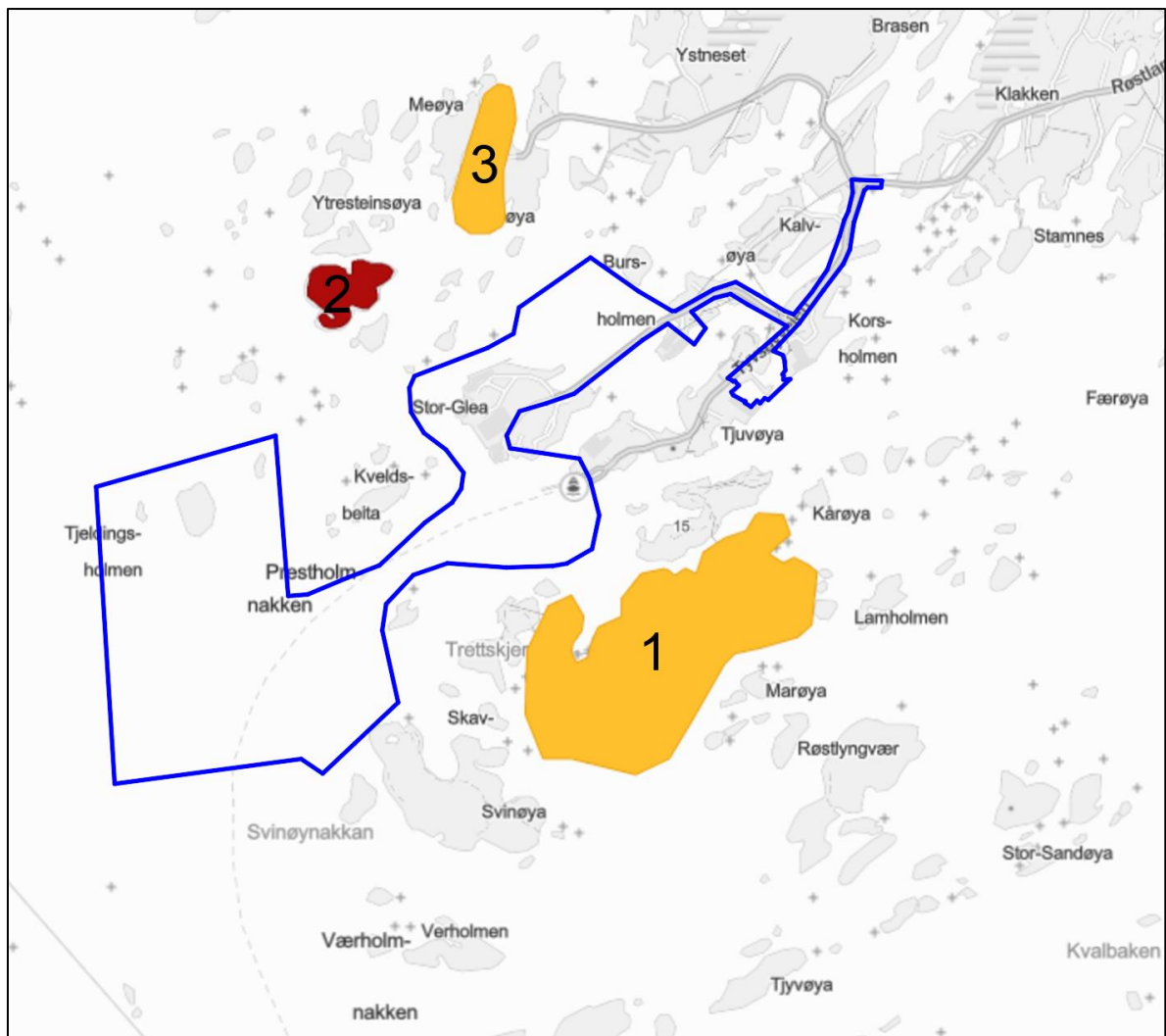
Det er én utvalgt naturtype i nærheten av planområdet. Dette er markert med tallet 1 på kartet nedenfor og omfatter naturtypen slåttemark på Stensøya. Det er et areal på ca. 25 daa som er klassifisert med verdi B.



Figur 11: Utvalgt naturtype på Steinsøya, markert med brun skravur. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

5.5.3 Verdsatte naturtyper

Det er tre verdsatte naturtyper i nærheten av planområdet.



Figur 12: Verdsatte naturtyper markert med rødt og oransje. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Området markert med tallet 1 omfatter strandeng og strandsump på Lyngvær. Dette er registrert i 2004, omfatter 289,8 daa og er gitt middels verdi. Dette er en av tre lokaliteter i Lofoten for broddtelg (Sortland 1997). Arten ble samla på Lyngvær av Huber i 1986. Mjelde (2004) rapporterer kysttjønnaks fra Lyngvær, den nordligste lokaliteten for denne arten.

Området markert med tallet 2 er på Stensøya. Dette er registrert som en svak lågurtslåtteng med svært stor verdi.

Området markert med tallet 3 er på Grimsøya. Det er registrert sand- og grusstrand med middels verdi.

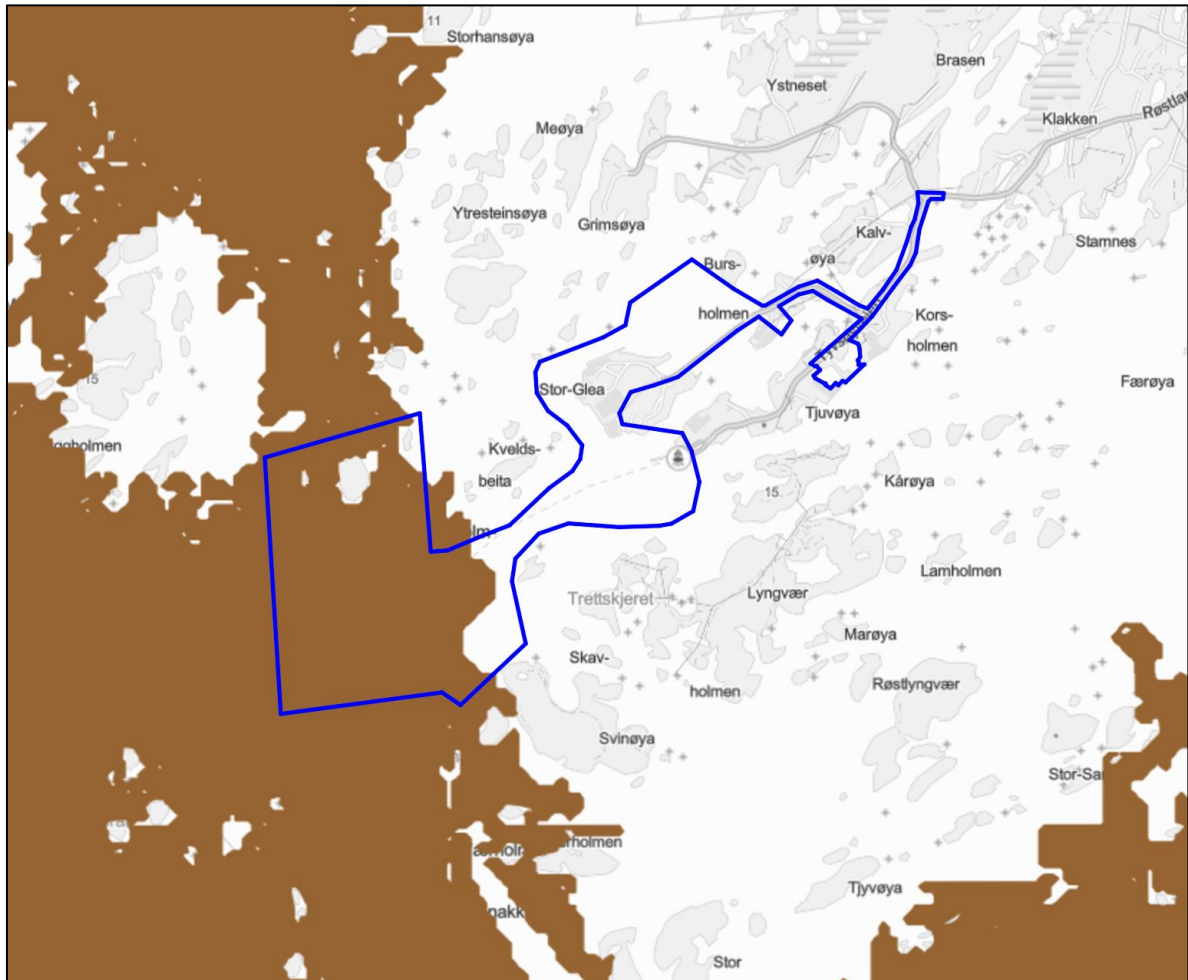
Det er uklart om planområdet er kartlagt for naturtyper iht. DN-håndbok 13 eller ikke. Planområdet er ikke kartlagt etter nyere kartleggingsinstruks etter NiN2.

5.5.4 Marine naturtyper

Det er fire verdsatte naturtyper i/i nærheten av planområdet.

Tareskog

Det er registrert tareskog i og nær planområdet. Dette er markert med brunt på kartutsnittet nedenfor.

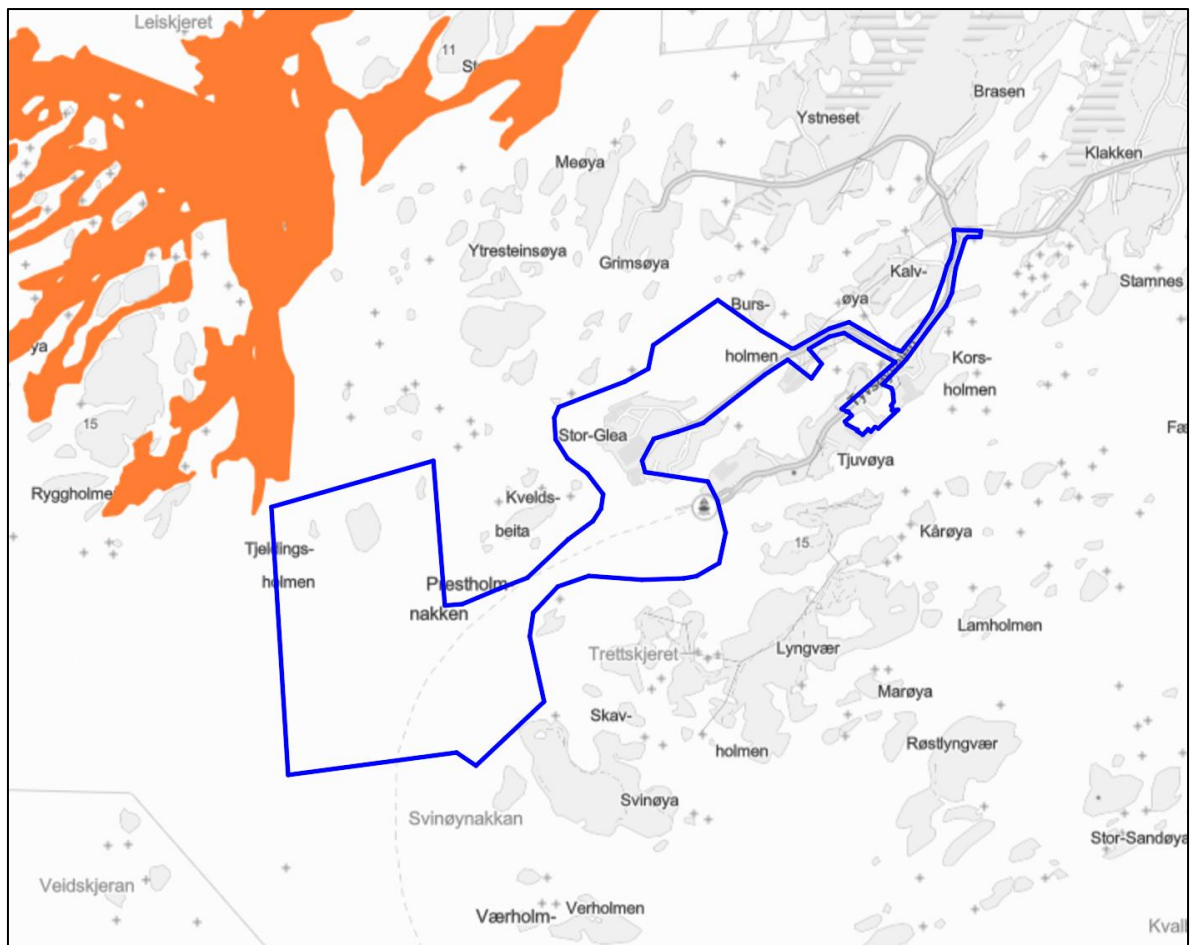


Figur 13: Den marine naturtypen tareskog markert med brun farge. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Dette er en del av en større tareskogforekomst. Det er en tareskog med kun stortare, registrert i 2014. Den er registrert med svært viktig verdi. Verifisering i felt er anbefalt.

Bløtbunnsområder

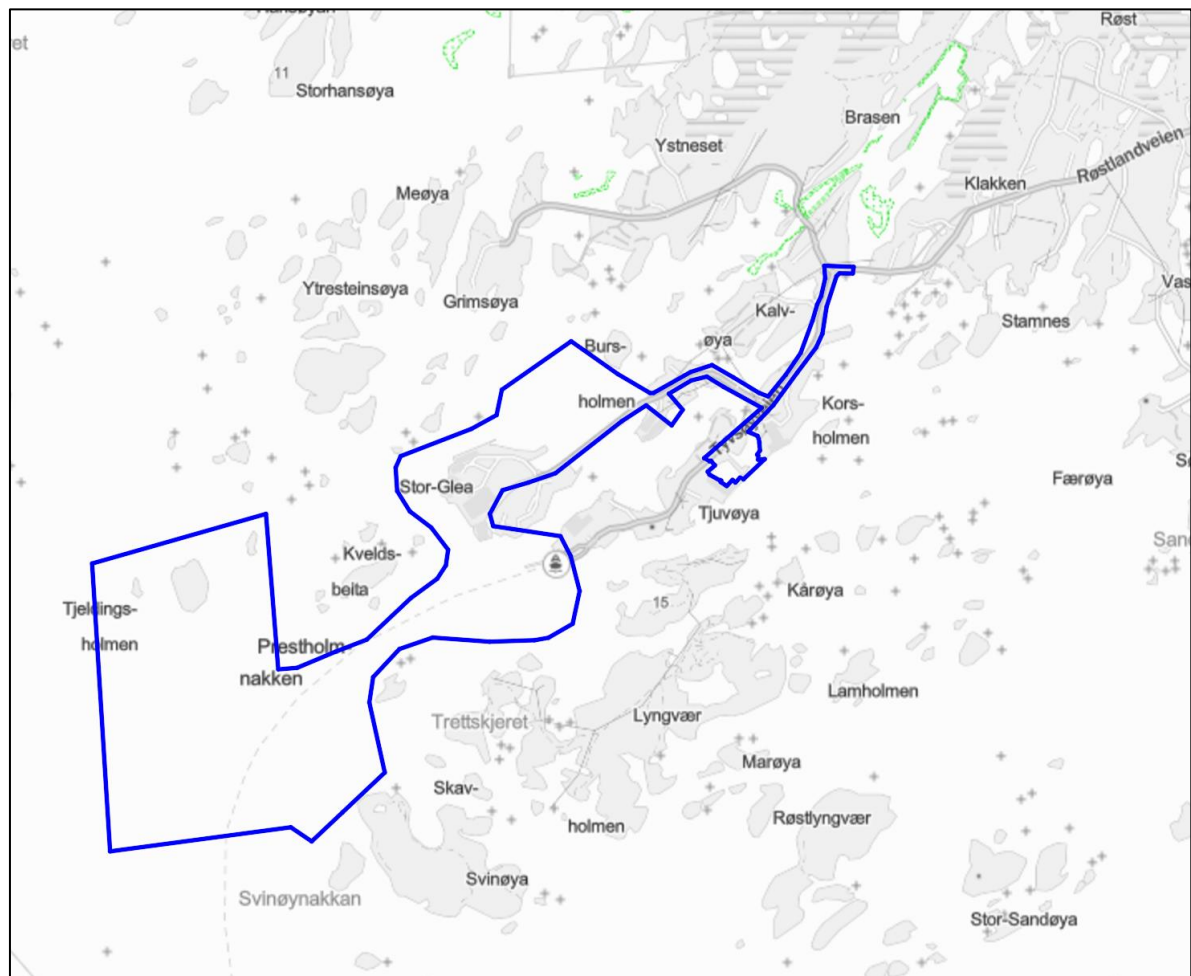
Det er registrert bløtbunnsområder nordvest for planområdet. Det berører planområdet så vidt i nordvestre del. Dette er del av et stort bløtbunnsområde (> 500 000 m²). Det er et bløtbunnsområde mellom øyer og holmer, beskyttet for bølger. Det er registrert i 2015 og gitt verdi svært viktig. Bløtbunnsområdet er markert med oransje på kartutsnittet nedenfor.



Figur 14: Marin naturtype bløtbunnsområde markert med oransje. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Ålegras

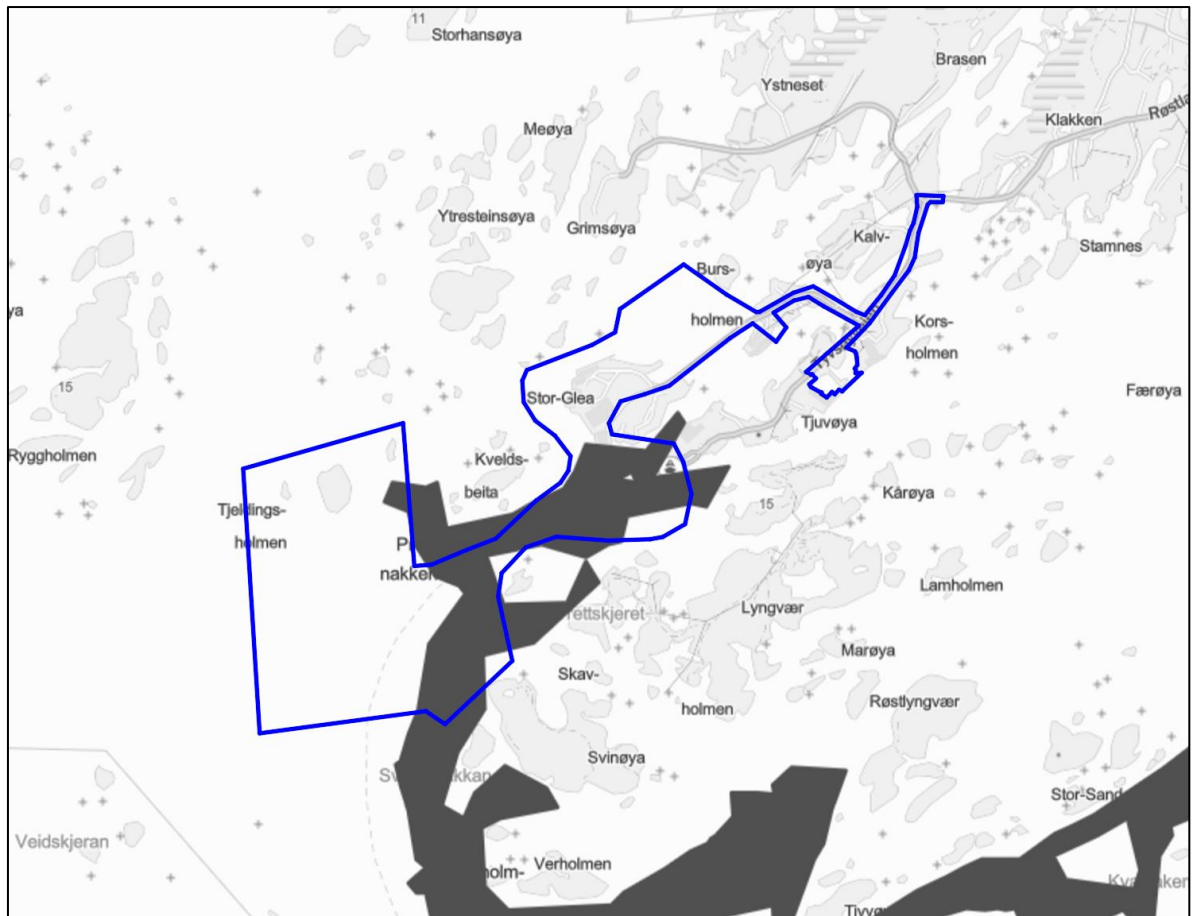
Det er registrert områder med ålegras nord for planområdet. Områdene med ålegras er markert med grønt på kartutsnittet nedenfor. Områdene er gitt verdi «lokalt viktig».



Figur 15: Marin naturtype ålegras markert med grønt. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Skjellsand

Det er registrert områder med skjellsand innenfor planområdet, samt sørover fra planområdet. Områdene med skjellsand er markert med mørk grått på kartutsnittet nedenfor. Det er del av større sammenhengende forekomst (på minst 500 000 m²) av skjellsand med minst 50 % fragmenter fra arter med kalkskall. Forekomsten ligger på under 10 til 80 m dyp i ultrabeskyttet til svært eksponert sone. Området er gitt verdi «svært viktig».

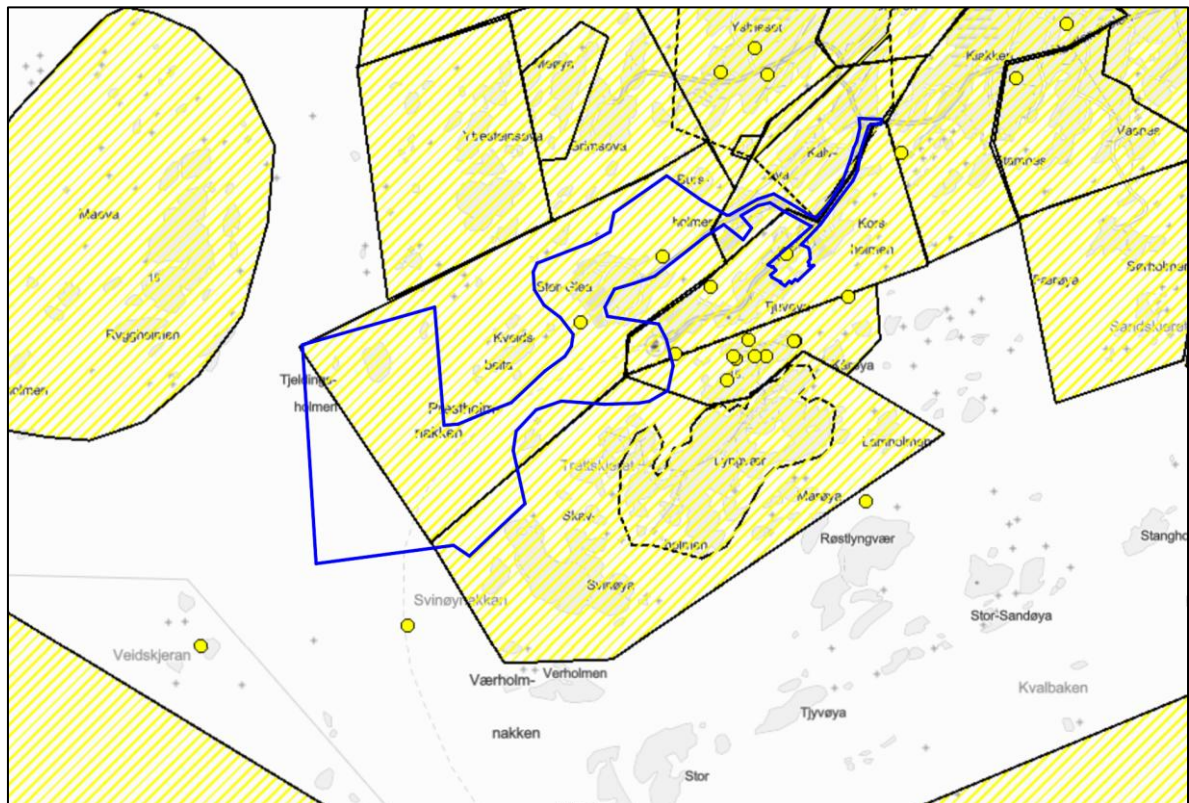


Figur 16: Marin naturtype skjellsand markert med mørk grå flate. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

5.5.5 Arter

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Store deler av planområdet inngår i områder for arter av særlig stor forvaltningsinteresse, truede arter. Disse er markert med gult på kartutsnittet nedenfor.



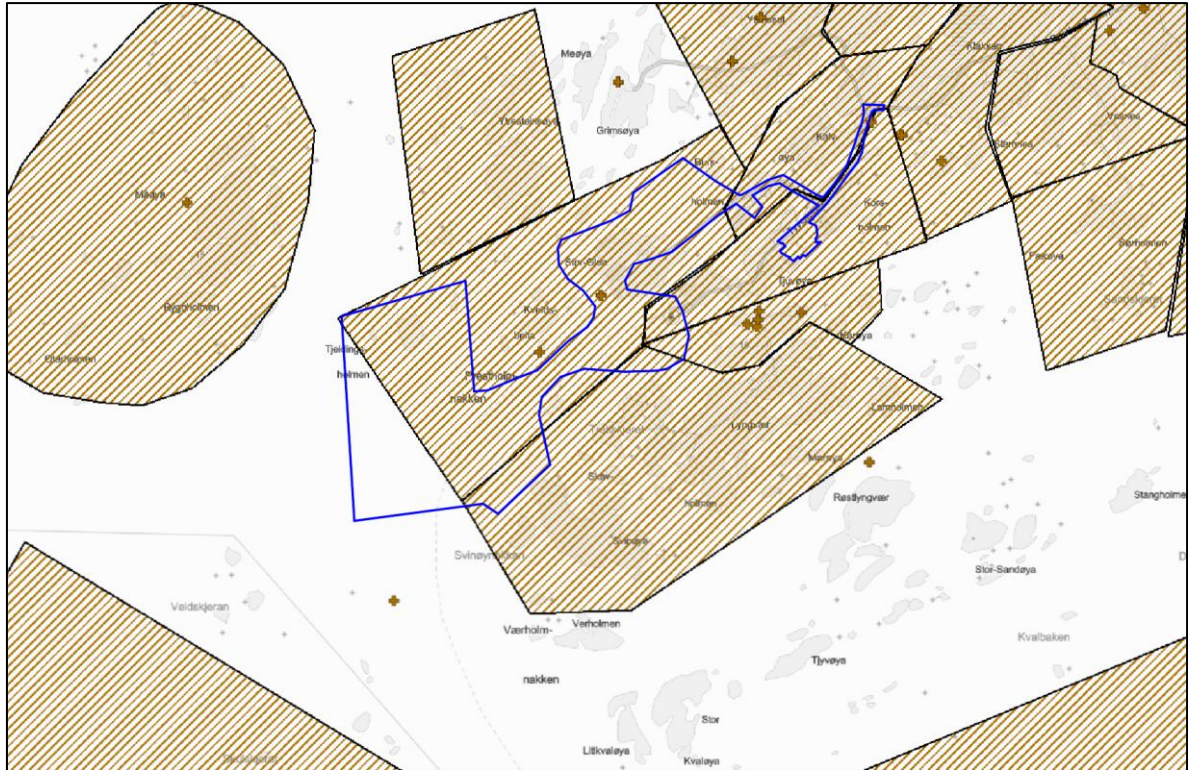
Figur 17: Arter av særlig stor forvaltningsinteresse markert med gult. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Det er en lang rekke truede fuglearter som er registrert, herunder:

- Lomvi, kritisk truet
- Hettemåke, kritisk truet
- Hauksanger, kritisk truet
- Storspove, sterkt truet
- Krykkje, sterkt truet
- Dvergdykker, sterkt truet
- Makrellterne, sterkt truet
- Lunde, sterkt truet
- Ærfugl, sårbar
- Sjørørre, sårbar
- Svartand, sårbar
- Sothøne, sårbar
- Gråmåke, sårbar
- Alke, sårbar
- Hønehauk, sårbar
- Tyvjo, sårbar
- Fiskemåke, sårbar
- Dvergmåke, sårbar
- Grønnfink, sårbar
- Horndykker, sårbar
- Dvergspurv, sårbar

Arter av stor forvaltningsinteresse

Store deler av planområdet inngår i områder for arter av stor forvaltningsinteresse, nær truede arter. Disse er markert med brunt på kartutsnittet nedenfor.



Figur 18: Arter av stor forvaltningsinteresse markert med brunt. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Det er en lang rekke nær truede fuglearter som er registrert, herunder:

- Teist, nær truet
- Havelle, nær truet
- Tjeld, nær truet
- Rødstilk, nær truet
- Steinvender, nær truet
- Stær, nær truet
- Gråspurv, nær truet
- Storskarv, nær truet
- Rosenfink, nær truet
- Taksvale, nær truet
- Småspove, nær truet
- Tyrkerdue, nær truet
- Gjøk, nær truet
- Heilo, nær truet

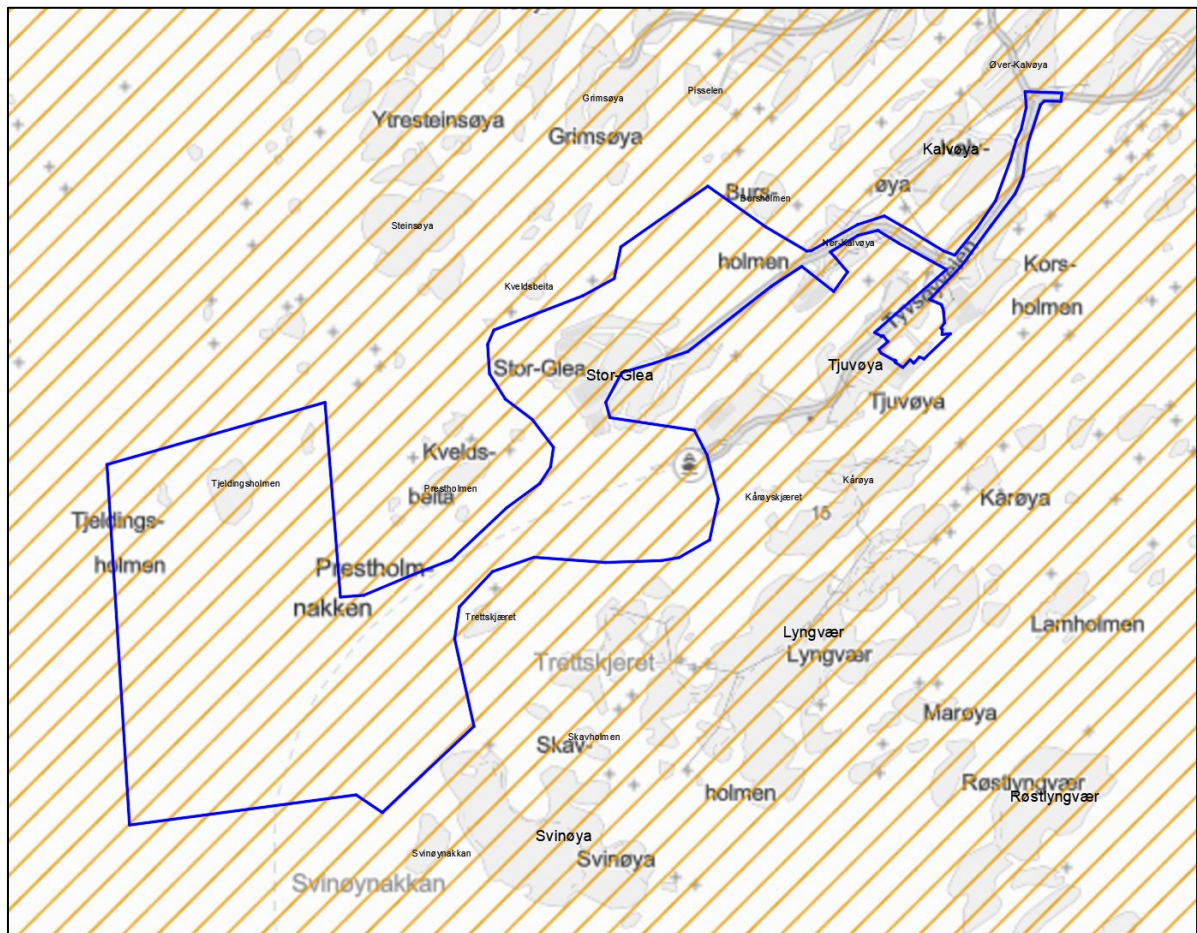
I tillegg ble det gjennomført feltarbeid med kartlegging av naturtyper og karplanter 23.-24. september 2025. I denne forbindelse ble det registrert to naturtyper ute på Tjeldingholmen; naturbeitemark (stor verdi) og semi-naturlig strandeng (stor verdi). Det er også registrert en rekke fremmede arter innenfor området.

For mer utfyllende informasjon vises til egen fagrapport/konsekvensutredning.

5.6 Landskap

Utvalgte kulturlandskap

Hele planområdet inngår i det store, utvalgte kulturlandskapet «Nordlandsverran». Dette er markert med brun skravur på kartutsnittet nedenfor.

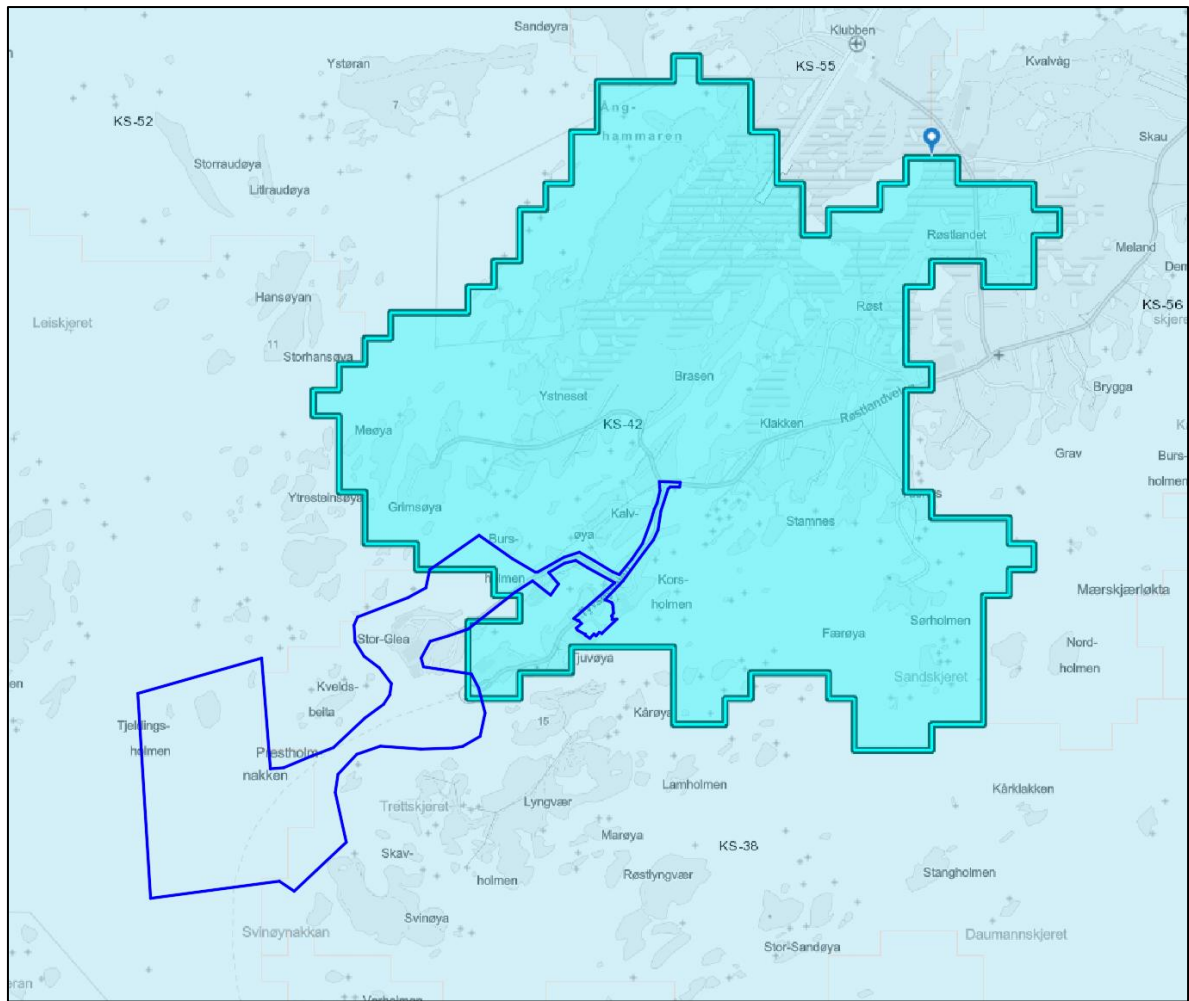


Figur 19: Utvalgt kulturlandskap markert med brun skravur. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Landskapstyper

Hele planområdet inngår i ulike, registrerte landskapstyper. Dette er grunntyper i landskap i NiN-systemet.

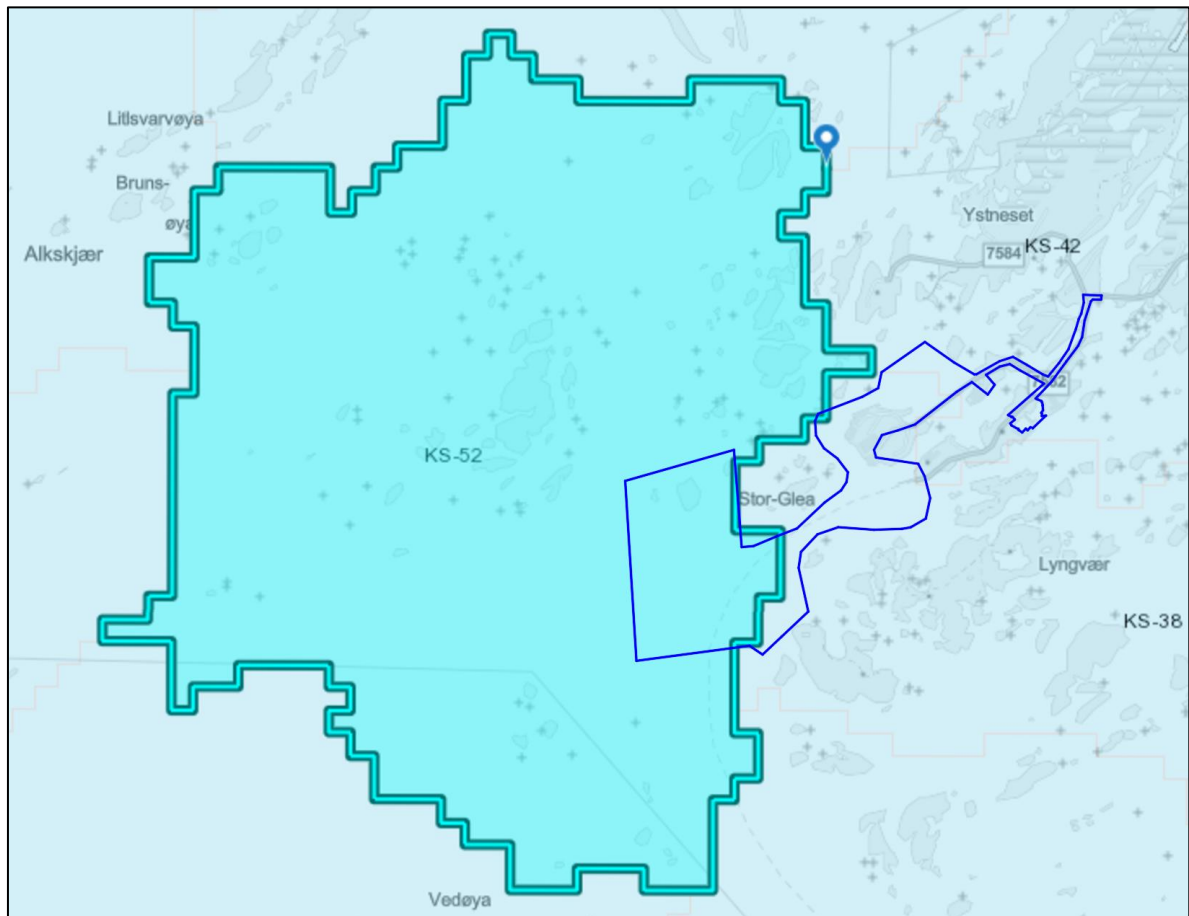
Den nordre delen av planområdet inngår i området som er uthevet i kartutsnittet nedenfor. Dette er definert som «Svært bølgeeksponert kystslettelandskap på ytre kyst med våtmark» (NiN-kode LA-TI-K-S-42).



Figur 20: Landskapstype i nordre del, markert med turkis farge. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Landskapstypen LA-TI-K-S-42 har følgende beskrivelse: Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette med tilhørende grunne marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene er tilnærmet flate, med liten terrenguro og med grunne havområder. Områdene har store våtmarksområder med myrer og/eller mange små vann. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Større samferdselsanlegg og flyplasser med større gressarealer kan inngå. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk samvarierer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav (landscapsgradient indre-ytre kyst).

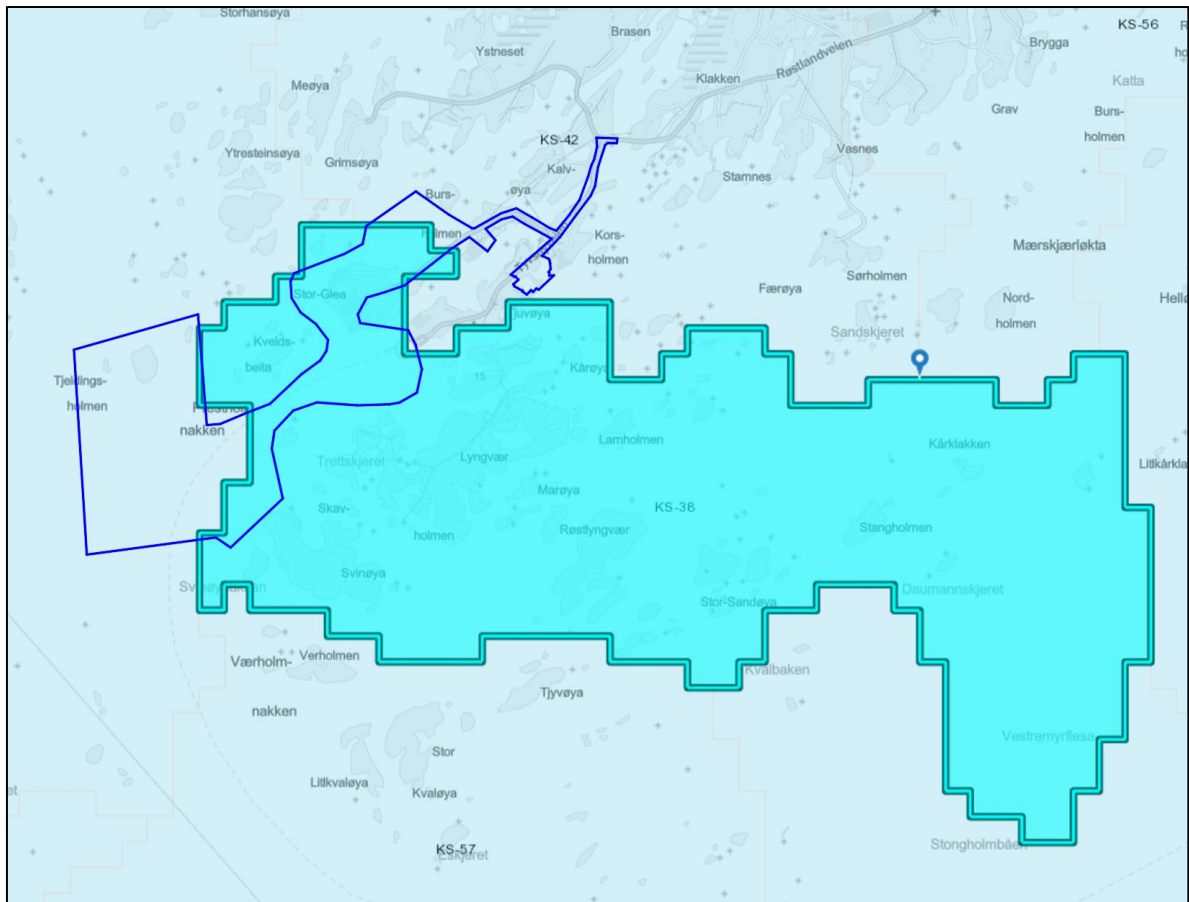
Den vestlige delen av planområdet inngår i området som er uthevet i kartutsnittet nedenfor. Dette er definert som «Ekstremt bølgeeksponert, flat kystslette på ytterste kyst» (NiN-kode LA-TI-K-S-52).



Figur 21: Landskapstype i vestre del, markert med turkis farge. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Landskapstypen LA-TI-K-S-52 har følgende beskrivelse: Typen omfatter små til mellomstore øyer holmer og skjær på den ytterste delen av kystsletta, med tilhørende grunne marine områder. Områdene er ekstremt sterkt eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene er tilnærmet flate, med liten terrenguro og med grunne havområder. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Større samferdselsanlegg og flyplasser med større gressarealer kan inngå. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk samvarierer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav (landskapsgradient indre-ytre kyst).

Den midtre og østlige delen av planområdet inngår i området som er uthevet i kartutsnittet nedenfor. Dette er definert som «Svært bølgeeksponert kystslettelandskap på ytre kyst» (NiN-kode LA-TI-K-S-38).



Figur 22: Landskapstype i midtre/østre del markert med turkis farge. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

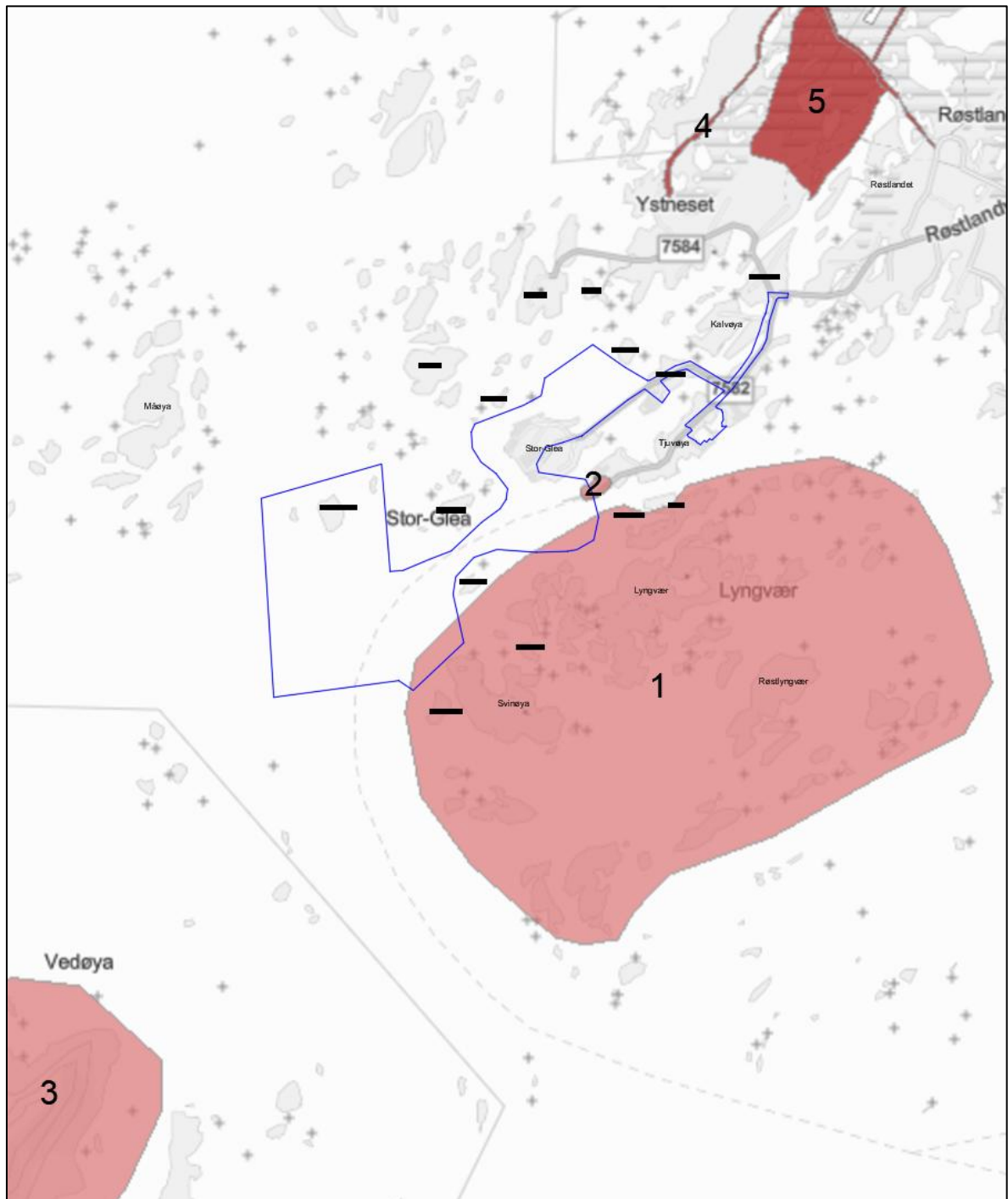
Landskapstypen LA-TI-K-S-52 har følgende beskrivelse: Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette, med tilhørende grunne marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene er tilnærmet flate, med liten terrenguro og med grunne havområder. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Større samferdselsanlegg og flyplasser med større gressarealer kan inngå. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk samvarierer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav (landscapsgradient indre- ytre kyst).

Når det gjelder landskap, ble det gjort befaring den 3.12.2025. For mer utfyllende informasjon vises til egen fagrapport/konsekvensutredning.

5.7 Friluftsliv

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Det er flere kartlagte og verdsatte friluftslivsområder i/nær planområdet. Disse er markert med rød farge og tall på figuren nedenfor.



Figur 23: Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder markert med rødt. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Området markert med tallet 1 omfatter Lyngvær, Svinøy, Røssllyngvær. Dette er gitt verdi som viktig friluftslivsområde. Utfartssted for folk med båt. Øylandskap, godt egnet for kajakk og eggsanking. Dykkested: steinformasjoner, "swim through", små grotter. Oppmerking og skilting et behov.

Området markert med tallet 2 omfatter Tyvsøynakken ved fergekaia. Dette er et utkikkspunkt som er gitt verdi som viktig friluftslivsområde.

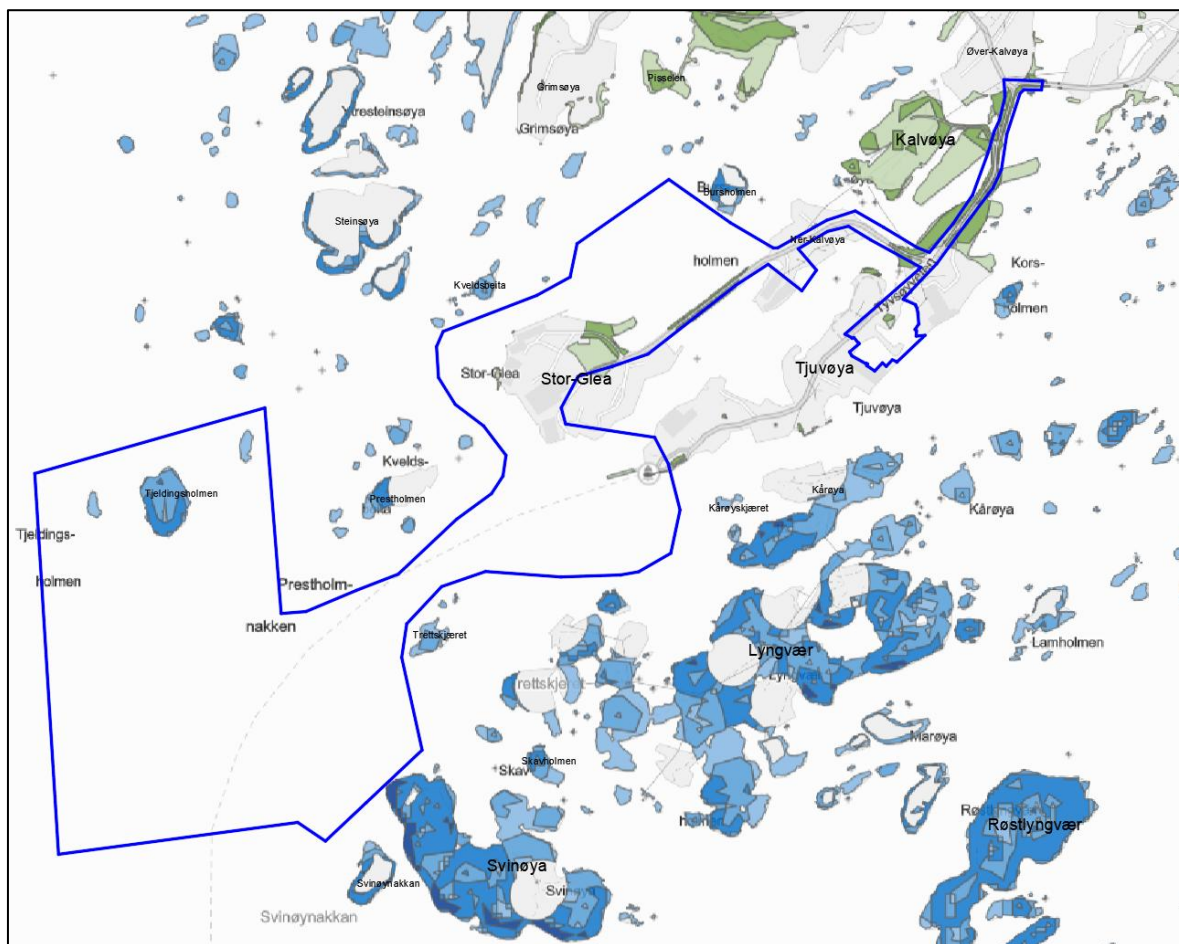
Området markert med tallet 3 omfatter Vedøya, sørvest for planområdet. Dette er gitt verdi som viktig friluftslivsområde. Utfartssted for folk med båt. Fin øy for strandhugg, topptur, hulebesøk, ørnekikking, Skulptur.

Området markert med tallet 4 omfatter turstier til Ånhammaren. Dette er gitt verdi som svært viktig friluftslivsområde. Grønne korridorer pga. store våt-/verneområder. Bruk avgjøres bl.a. av hvor man bor. Trenger skilting og merking.

Området markert med tallet 5 omfatter området «marka». Dette er et utkikkspunkt som er gitt verdi som svært viktig friluftslivsområde. Dette er omtalt som et leke- og rekreasjonsområde som egner seg spesielt godt til bærplukking.

Tilgjengelig strandsone

Kartet nedenfor viser hvor det er tilgjengelig strandsone, med utgangspunkt i hvor bratt terrenget er. De grønne arealene er fastland eller øy med fastlandsforbindelse, mens de blå områdene er på øyer. Jo mørkere fargen er, desto brattere er terrenget.



Figur 24: Tilgjengelig strandsone på land vist med grønt. Tilgjengelig strandsone på øyer vist med blått. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Friluftsliv er et eget KU-tema. I den forbindelse ble det gjennomført befarings- og møter for kartlegging den 3.12.2025.

For mer utfyllende informasjon vises til egen fagrapport/KU.

5.8 Naturressurser

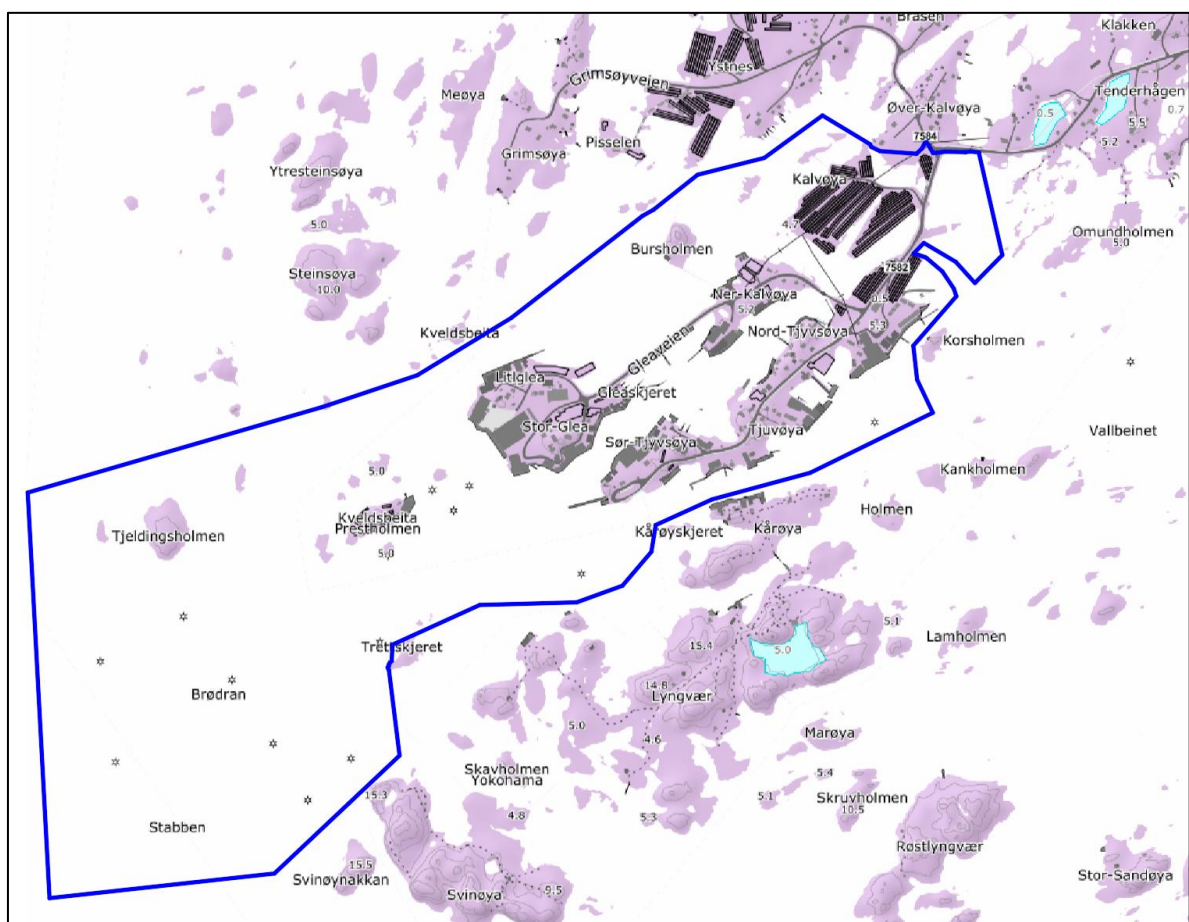
Fiske er naturlig den store naturressursen på Røst. Fisket foregår lenger ut en selve planområdet, men det er fisk å få innenfor planområdet også. Lyngvær brukes i dag som beite for sauer og er et av de bedre områdene for sauehold på Røst.

5.9 Teknisk infrastruktur

Den delen av planområdet som har veg er i dag tilknyttet standardnettet for vann, avløp og elektrisitet. Kårøya og Lyngvær har også elektrisitet.

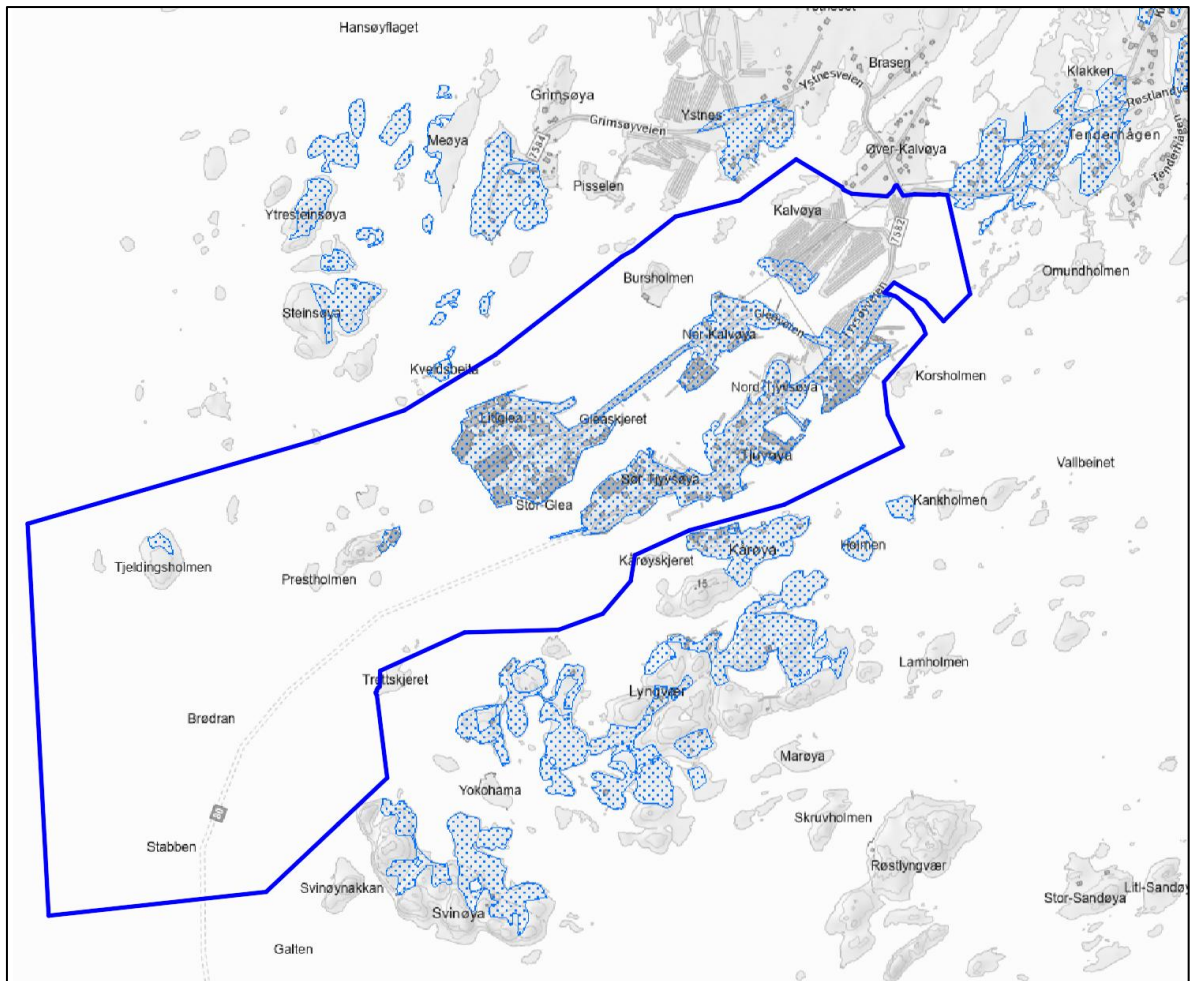
5.10 Grunnforhold og skred

Det aller meste av landarealene innenfor planområdet består av såkalt forvittringsmateriale. Dette har lilla farge på kartutsnittet nedenfor. De lys blå feltene er ferskvann.



Figur 25: Løsmassene består av forvittringsmateriale, markert med lilla. Lys blå farge er ferskvann. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

På NVEs kartside er relativt store deler av landområdene innenfor planområdet anvist med aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er arealene med blå skraver på kartutsnittet nedenfor.



Figur 26: Aktsomhetsområder for kvikkleireskred markert med blå skravur. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

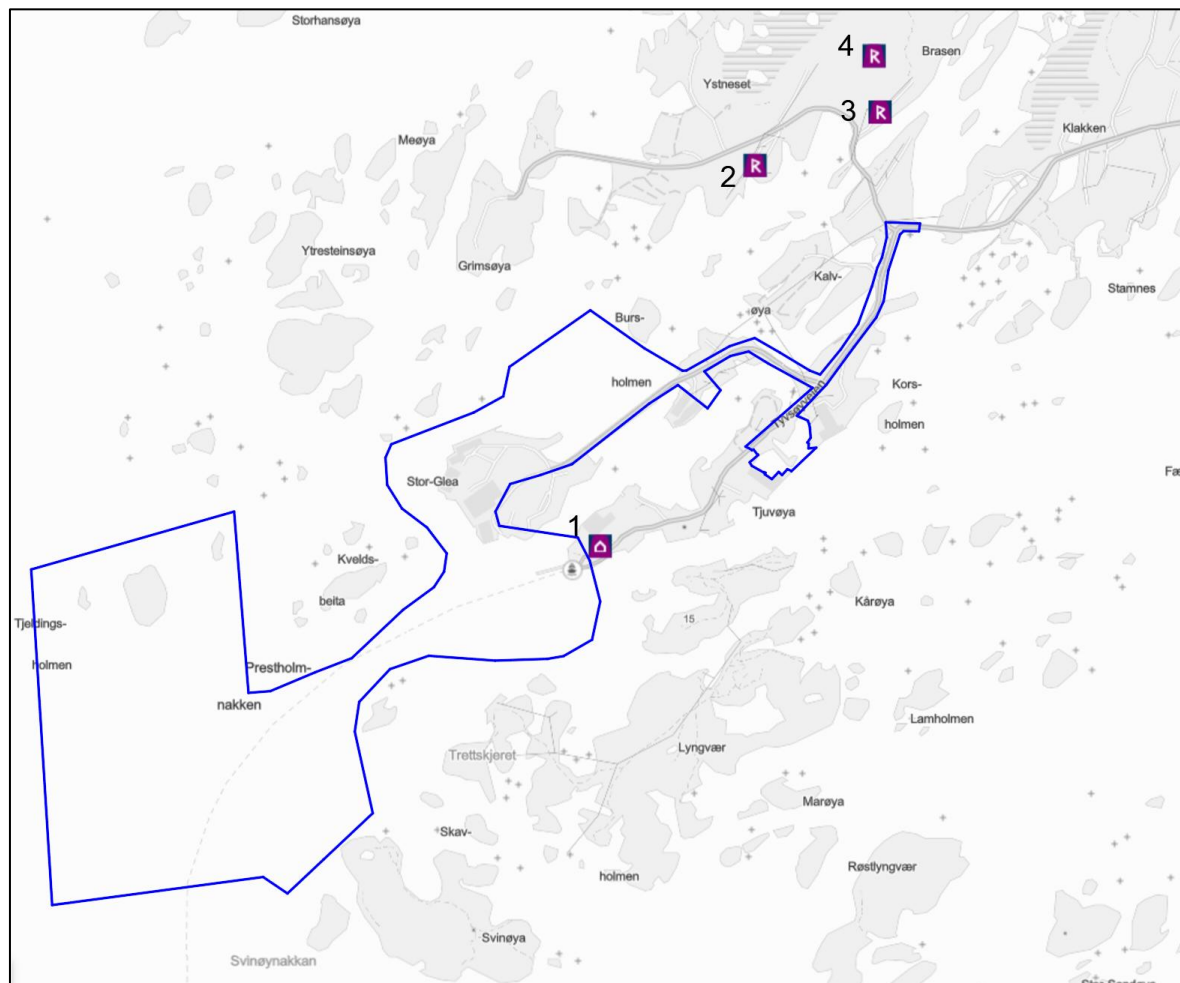
Det er utført grunnundersøkelser både sommeren 2023 og september 2025. Løsmassemekktigheten i de målte områdene varierer fra 0,0 til 15,2 meter. Det er ikke påtruffet sprøbruddmateriale. Det vurderes at planområdet ikke ligger innenfor løsn- eller utløpsområde for kvikkleireskred. Det vurderes at grunnforhold er egnet for planlagte terrenginngrep. Grunnarbeidet må detaljprosjekteres slik at kravene til lokalstabilitet ivaretas.

For mer utfyllende informasjon vises til egen fagrapport/KU.

5.11 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner

Det er registrert ett kulturminne tett på planområdet og tre kulturminner nord for planområdet. Disse er markert R og tall på kartutsnittet nedenfor.



Figur 27: Registrerte kulturminner markert med R og tall. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

Lokaliteten med tallet 1 er et statlig listeført kulturminne i kategorien «bebyggelse-infrastruktur». Kulturminnet er telefonkiosken på fergekaia.

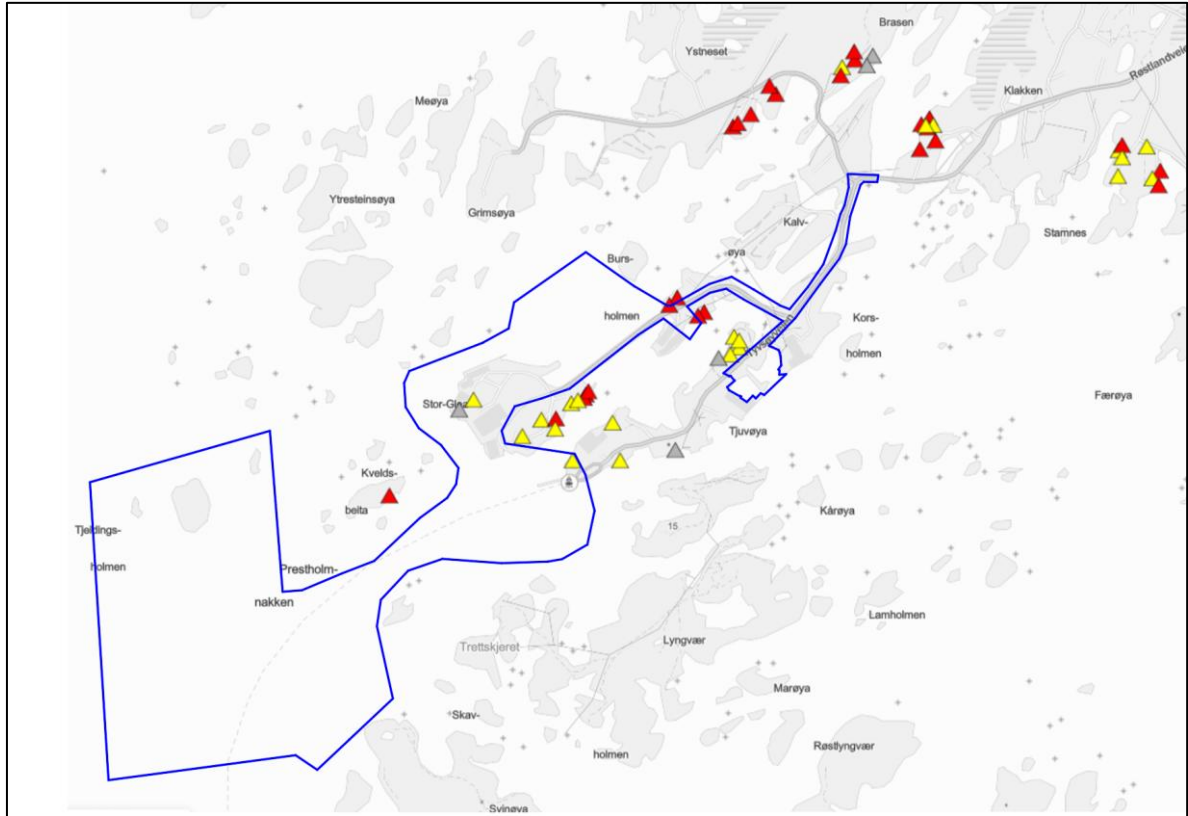
Lokaliteten med tallet 2 er et automatisk fredet bosetnings-aktivitetsområde på Ystnes. Gårdshaug, lite markert. Jordbruksaktivitet har jevna ut haugen. Kulturlagets tykkelse og avgrensning er derfor vanskelig å avgjøre. Orientert SSV-NNØ. Kritt Piper, bein og aske observert under jordbruksaktivitet. Datert til middelalder.

Lokaliteten med tallet 3 er et automatisk fredet bosetnings-aktivitetsområde på Brasen 1. Det opplyses om tykke lag av brunsvart jord med mye bein på stedet, minst 1 m i potetlandet ved sjøen. Ved utbygging av huset ble det funnet en syllstokk på 2 m dyp under bakkenivå. Gårdshaug datert til middelalder.

Lokaliteten med tallet 4 er et automatisk fredet bosetnings-aktivitetsområde på Brasen 2. Markert haug, klart grønnere enn omgivende terreng, rundaktig med en diameter på ca. 50 m, minst 2 m høy. I overflaten sees flere voller og murte kanter som tydeligvis er rester etter tidligere konstruksjoner. De murte kanter av heller/stein/jord kan tyde på tufter liknende dem som finnes på toppen av gårdshaugene på Storfjellet. To prøvestikk ble gravd til hhv. 30 og 50 cm dybde, før vi ble stoppet av større stein (ikke undergrunn). Massene bestod av brunsvart mold, trekull, fiskebein og rødgods-keramikk. Gårdshaugen er meget tydelig, og det er merkelig at den ikke er registrert tidligere. Gårdshaug datert til middelalder.

Bygninger og kulturmiljøer

Det er en rekke SEFRAK-registrerte bygninger både i og nær planområdet. Disse er markert med gule og røde trekantede på kartutsnittet nedenfor. Bygninger markert med gule trekantede er SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av kulturminneloven. Bygninger markert med røde trekantede er meldepliktige iht. kulturminneloven § 25. De grå trekantede er ruiner eller fjernede objekter.



Figur 28: SEFRAK-registrerte bygninger markert med gult og rødt. Område for reguleringsendring markert med blått omriss.

De aller fleste av SEFRAK-registreringene ligger utenfor planendringen. Ingen av lokalitetene vil bli direkte berørt, men vil kunne få omgivelsene noe endret.

I Kulturminneplan for Røst for 2017 til 2022 og Kulturminneplan for Lofoten er det omtalt tre ulike kulturmiljøer som er relevante for planarbeidet.

Det første er Kårøy. Nedenfor er utklipp fra Kulturminneplan for Lofoten:

4) Kårøy

Nyere tids kulturminner. Godt bevart fiskebruk fra rundt 1900 og framtrede bygningsmiljø på Røst. Bygningsmiljøet består av store monumentale bruksbygninger og bolighus. Den eldre delen av bygningsmiljøet har karakteristiske sveitserstildetaljer. Opprinnelige bruksbygninger er ombygget, blant annet med nyere vinduer, i forbindelse med bruksendring til turistformål. Arkitektonisk form, farge og helhet bidrar til miljøets opplevelsesverdi.



Figur 29: Kulturmiljø på Kårøy. Utklipp fra Kulturminneplan for Lofoten.

Kulturmiljøet på Kårøy ligger utenfor planendringen. Planendringen vurderes heller ikke å ha vesentlig påvirkning på kulturmiljøet.

Det andre er bygningsmiljø tilknyttet telegrafstasjonen på Glea. Nedenfor er utklipp fra Kulturminneplan for Lofoten:

5) Glea, bygningsmiljø knyttet til telegrafstasjonen



Nyere tids kulturminner bestående av eldre bolighus opprinnelig fra 1800-tallet og telegrafstasjon fra tidlig 1900-tall. Bolighuset var opprinnelig et våningshus med fjøs fra slutten av 1800-tallet som ble bygget om til sveitservilla på begynnelsen av 1900-tallet. Telegrafstasjonen er fra 1920-tallet, men har ved senere ombygninger

mistet sitt opprinnelige ungdompreg. Dette er imidlertid beholdt i et lite maskinhus som står foran telegrafbygningen. Miljøet knyttes til Lofotens og Norges telehistorie og har dermed verdi utover det regionale, men er ikke oppført i verneplan for Telenors bygninger og installasjoner.



Figur 30: Bygningsmiljø tilknyttet Telegrafstasjonen (lokaltet 5). Utklipp fra Kulturminneplan for Lofoten.

Bygningsmiljøet tilknyttet Telegrafstasjonen ligger utenfor planendringen. Formål eller utnyttelsesgrad på tilstøtende arealer vil ikke bli endret. Planendringen vurderes ikke å ha vesentlig påvirkning på lokaliteten.

Det tredje er bryggemiljø på Glea. Dette er området markert med tallet 6 i figur 25. Nedenfor er utklipp fra Kulturminneplan for Lofoten:

6) Glea, bryggemiljø

Nyere tids kulturminner. Miljøet omfatter rorbuer, brygge og et opprinnelig trandamperi fra slutten av 1800-tallet. Rorbuene fra begynnelsen av 1900-tallet ble brakt hit fra et annet sted i Lofoten (fra Hamnøya i Moskenes kommune). Rorbuer er sjeldne på Røst, disse er dessuten svært autentiske.



Figur 31: Bryggemiljø på Glea. Utklipp fra Kulturminneplan for Lofoten.

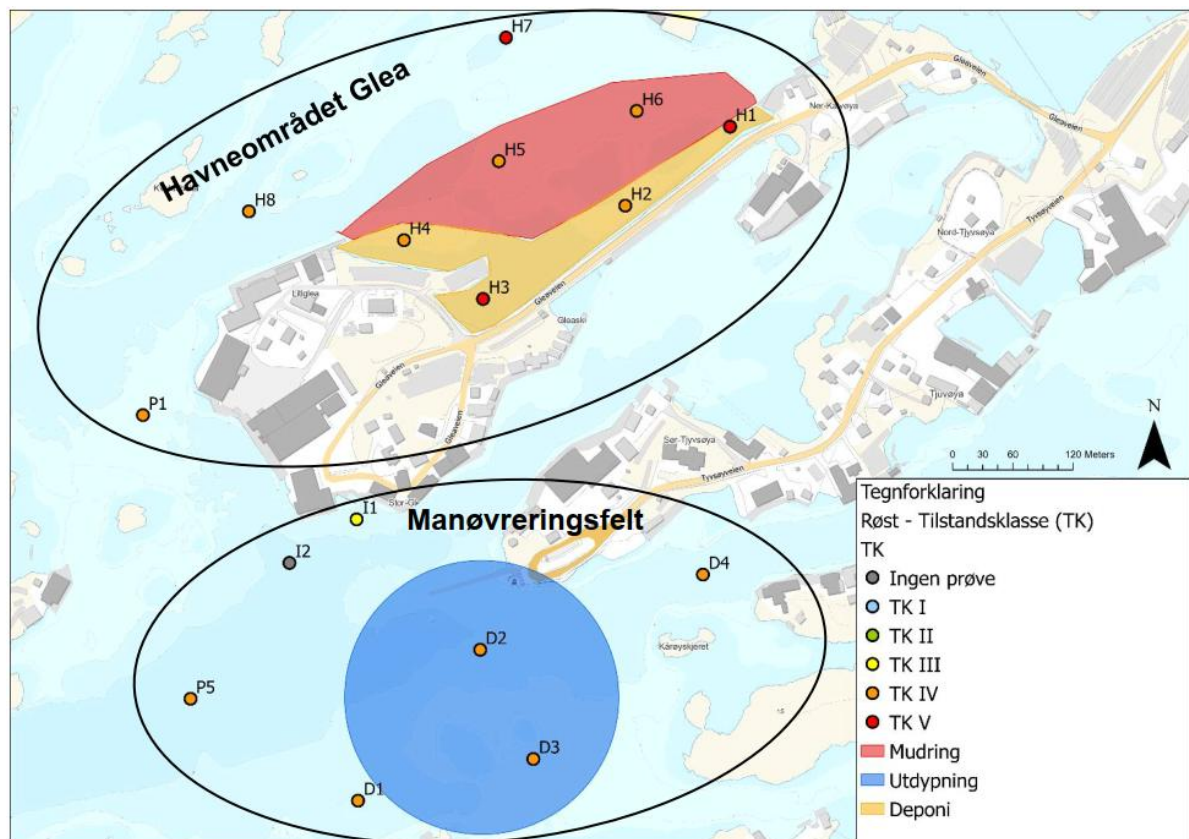
Bryggemiljøet ligger utenfor planendringen. Formål eller utnyttelsesgrad på tilstøtende arealer vil ikke bli endret, men næringsarealene på motsatt side (vest) av fv. 781 vil bli utvidet. Dette er området som er tenkt fylt ut og regulert til næringsbebyggelse. Avstanden fra bryggemiljøet til nytt næringsområde er ca. 50 meter på det minste. Bryggemiljøet er det kulturmiljøet som ligger tettest på nye tiltak, og som dermed vil kunne få sine omgivelser mest påvirket.

5.12 Støyforhold

Det er ikke kjent støyproblematikk i planområdet i dag tilknyttet eksisterende bedrifter eller dagens trafikk. Det kan være støyproblematikk tilknyttet lassing/lossing på Glea for boligene nærmest fiskemottakene.

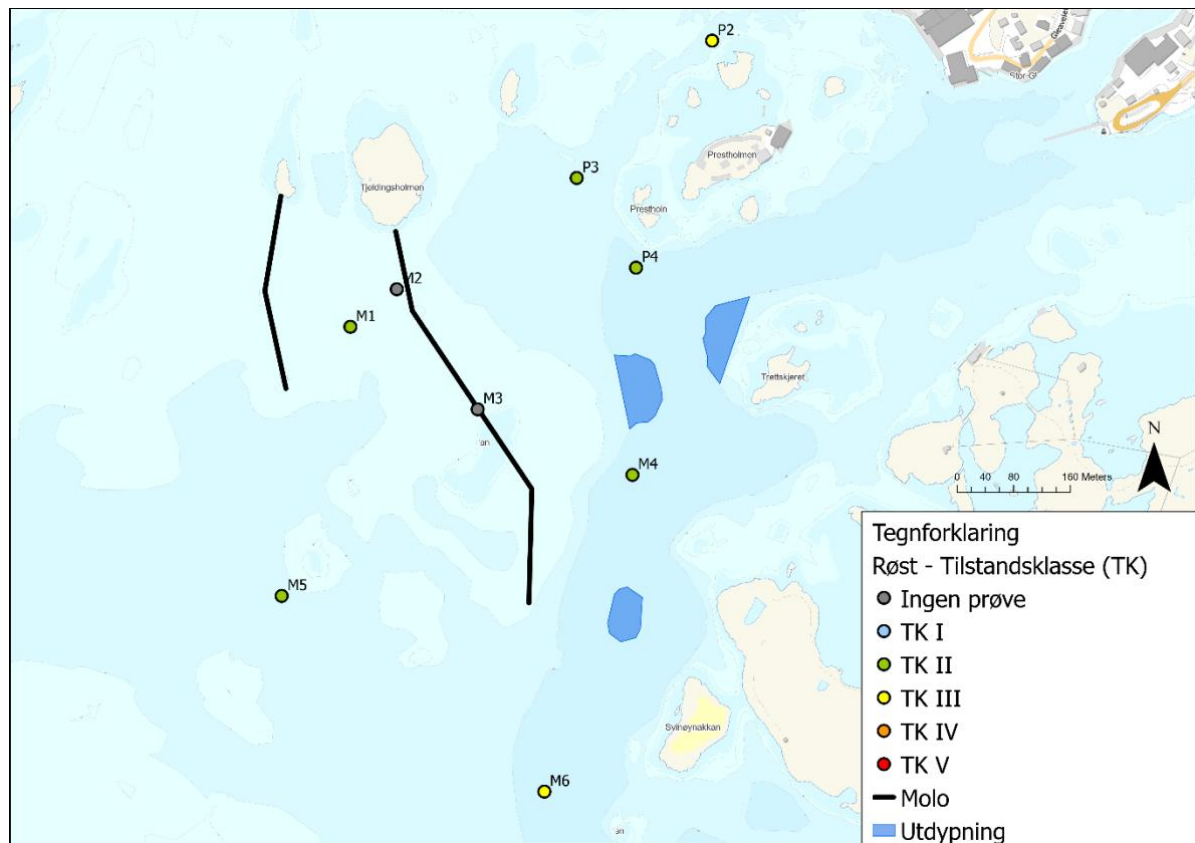
5.13 Vesentlig forurensing eller klimagassutslipp

Det ble gjennomført miljøteknisk sedimentundersøkelse av Norconsult, datert 15.11.2023 (Miljøteknisk sedimentundersøkelse – Røst fiskerihavn, dokumentnummer RIM03, Versjon J03). Denne avdekket til dels sterkt forurensede masser i sjøbunnen, særlig i havneområdet ved Glea og ved fergekaia. Nedenfor er kartutsnitt fra rapporten. Som det fremgår, er det en rekke punkter som har tilstandsklasse IV og V. Sedimentet i tiltaksområdet består av sandig silt og sterkt forurenset av metaller, PAH og TBT. Sedimentene har et generelt høyt TOC-innhold på 10-20 %. Sedimentene i influensområdet består av siltig sand og er sterkt forurenset av metaller, PAH og TBT, spesielt nordvest for tiltaksområdet, men med lavere konsentrasjoner enn i tiltaksområdet. TOC-innholdet er noe lavere i influensområdet.



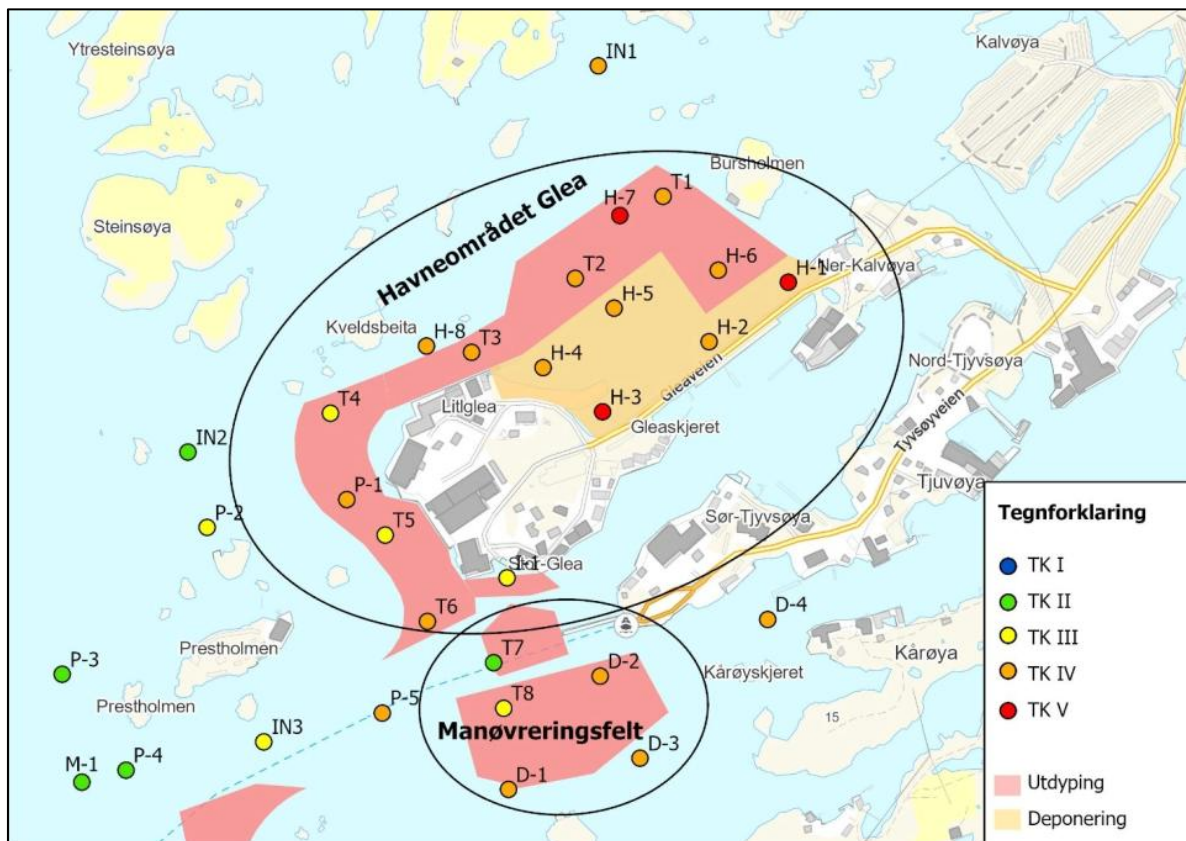
Figur 32: Prøvepunkter med tilstandsklasser (kilde: rapport fra prøvetaking).

Ved delområdet for utdypning for manøvreringsfelt består sedimentet i hovedsak av siltig sand. Sedimentet i manøvreringsfeltet er forurenset med PAH, TBT, med parametere påvist i konsentrasjoner opp til TK IV. Sedimentet i deponiområdet har innhold av TOC på 3-10 %. Forurensningssituasjonen er relativt lik mellom tiltaks- og influensområdet.

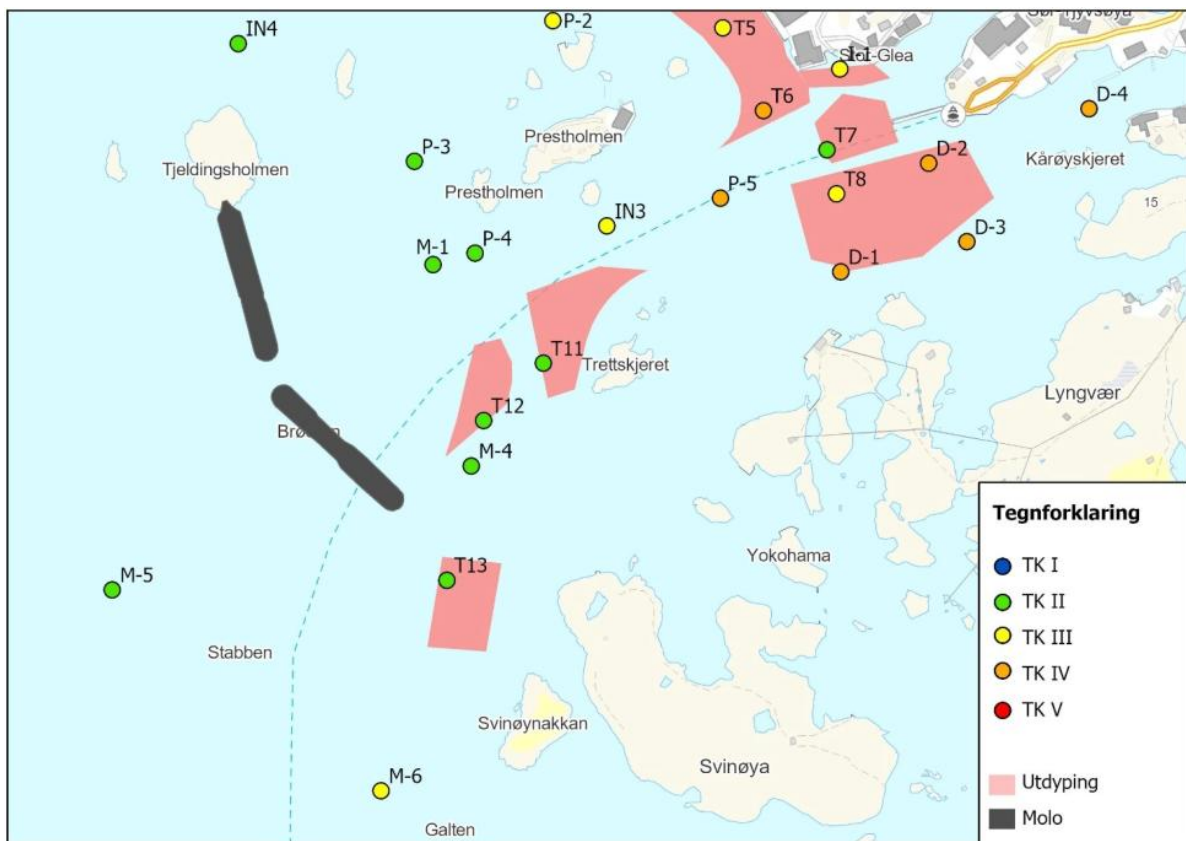


Figur 33: Prøvepunkter med tilstandsklasser (kilde: rapport fra prøvetaking).

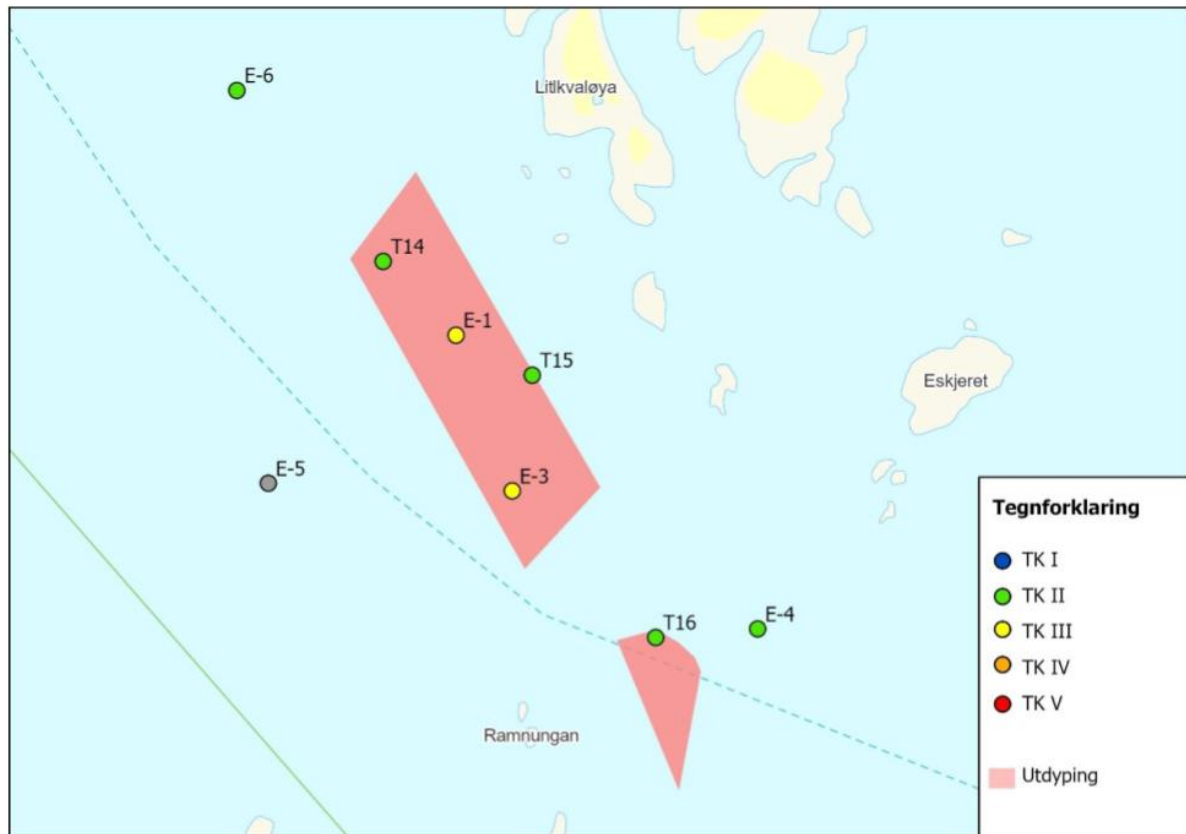
På grunn av endret omfang på planlagte tiltak ble det i 2025 gjennomført supplerende undersøkelser. Rapport av Norconsult (Røst fiskerihavn: Supplerende sedimentundersøkelser, dokumentnr. RIM05, Versjon J03).



Figur 34: Prøvepunkter med tilstandsklasser (kilde: rapport fra prøvetaking).



Figur 35: Prøvepunkter med tilstandsklasser (kilde: rapport fra prøvetaking).



Figur 36: Prøvepunkter med tilstandsklasser (kilde: rapport fra prøvetaking).

Forurenset masse må håndteres iht. gjeldende regelverk.

For mer utfyllende informasjon vises til egen fagrapport/KU.

6. PLANFORSLAGET

6.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

Planens hensikt er å legge til rette for en langsiktig og god utvikling for Røst Havn både for samferdsel, fiskeri/næring, turister og fastboende. Det legges til rette for utdyping av led, etablering av moloer, nye næringsarealer, økt liggekapasitet, bedre og tryggere forbindelser for harde og myke trafikanter, samtidig som man sikrer viktige verdier som natur, kultur og landskap.

6.2 Arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (8)	19,8
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (2)	1,7
1150 - Forretninger (2)	5,1
1171 - Utleiehytter	1,6
1300 - Næringsbebyggelse (43)	471,9
1320 - Hotell/overnatting	2,9
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	0,0
1589 - Uthus/naust/badehus	16,8
1803 - Bolig/tjenesteyting	0,9
Sum areal denne kategori:	520,8

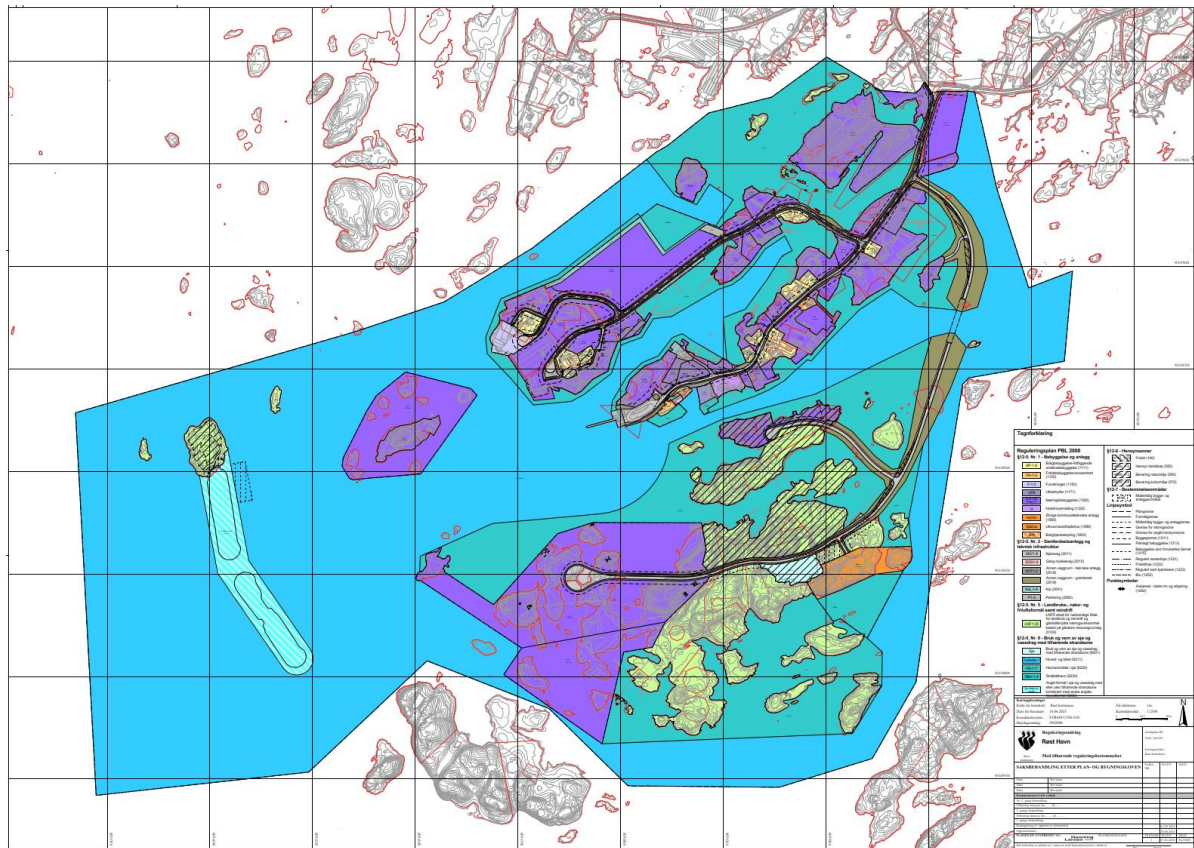
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (9)	39,3
2015 - Gang-/sykkelveg (9)	11,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	1,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (27)	63,3
2041 - Kai (4)	8,2
2080 - Parkering (3)	1,7
Sum areal denne kategori:	125,6

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (35)	191,6
Sum areal denne kategori:	191,6
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Areal (daa)	
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6,4
6211 - Hoved- og biled	1321,0
6220 - Havneområde i sjø (7)	486,4
6230 - Småbåthavn (4)	28,4
6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	44,1
Sum areal denne kategori:	1886,4

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
140 - Frisikt (23)	5,1
550 - Hensyn landskap (2)	67,7
560 - Bevaring naturmiljø (3)	13,0
570 - Bevaring kulturmiljø (4)	16,0
Sum areal denne kategori:	101,9

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelseområder	Areal (daa)
Midlertidig bygge- og anleggsområde (5)	8,8
Sum areal denne kategori:	8,8

6.3 Plankart



Figur 37: Plankart.

6.4 Frittliggende småhusbebyggelse (BF-1-8)

Formålet omfatter eksisterende boliger. Det er ikke planer om vesentlig utvidelse av boliger i planområdet.

6.5 Konsentrert fritidsbebyggelse (FK-1-2)

Planen åpner for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse sør på Tjuvøya. Bestemmelsene gir føringer for utnyttelse og høyder.

6.6 Forretninger (F-1-2)

Område F-1 omfatter eksisterende forretning ute på Glea, mens F-2 er et mindre areal i tilknytning til konsentrert fritidsbebyggelse FK-1-2.

6.7 Utleiehytter (UFB)

Området ligger ved Tjuvøya, like sør for hotellet. Det er i dag et sjøområde. Innenfor området tillates oppført utleiehytter og nødvendig parkering.

6.8 Næringsbebyggelse (E-N-1-36 og F-N-1-7)

I planen er det skilt mellom eksisterende (E-N-1-36) og fremtidige (F-N-1-7) næringsområder. En rekke av de eksisterende områdene er avsatt til hjellområder. Der tillates kun tiltak relatert til slik/områdets eksisterende virksomhet. Dette gjelder følgende områder:

Hjellområder
E-N-4
E-N-5
E-N-8
E-N-11
E-N-14
E-N-15
E-N-16
E-N-17
E-N-18
E-N-19
E-N-22
E-N-26
E-N-28
E-N-30
E-N-33

Innenfor øvrige eksisterende næringsområder er det angitt en utnyttelsesgrad på min. 50 % og maks. gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. På mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg.

Fremtidige næringsområder F-N-2-4 er innlemmet ved reguleringsendringen i 2026. For alle fremtidige næringsområder, unntatt F-N-2, er maks. gesimshøyde satt til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er gitt bestemmelser om at område F-N-6 skal ha en utnyttelsesgrad på min. 50 % BYA før F-N-7 kan bygges ut.

Grunneiers innspill for delområde F-N-4 gjaldt i utgangspunktet hele gruntområdet opp til E-N-21. Med bakgrunn i konsekvensutredningenes negative konsekvenser for både landskap og naturmangfold er imidlertid E-N-4 begrenset til området sør for «piren» i E-N-23.

I kap. 6.8.1-6.8.4 nedenfor er de viktigste nye områdene/tiltakene nærmere redegjort for.

6.8.1 Nytt strandkantdeponi/næringsområde ved Glea (F-N-2)

Overskuddsmasser fra utdyping av sjøområdene er, i tillegg til moloer, tenkt benyttet til nytt strandkantdeponi nord for Glea. Som redegjort for i plandokumentene, er det en del forurensede masser som skal tas opp i utdypingsområdene. Dersom forurensede masser skal benyttes i deponiet, vil påfølgende søknad om mudring og dumping/utfylling avklare hvordan dette skal gjennomføres på en trygg måte.

For delområde F-N-2 er det gjort konkrete vurderinger i forbindelse med reguleringsendringen i 2026. Dette området ligger på tenkt strandkantdeponi. Deponiet vil bli utformet slik at det i ettertid kan benyttes til næringstomter. Det er Røst kommune som overtar arealet når det er oppfylt, og som kan selge tomter videre. I bestemmelsene er det krav om at oppfylt areal skal

ligge mellom kote +3,0 og +3,5. Av hensyn til stormflo er det tatt inn krav om at OK gulv i bebyggelsen må ligge minimum på kote +3,05.

Utvendig på næringsområdet er det regulert inn kai. Dette gjøres først og fremst for å legge til rette for økt liggekapasitet for fremmedflåten på Røst. Kaia ligger i forlengelsen av eksisterende kai på Glea.

Det nye næringsområdet vil bli ganske stort, og ligger åpent og eksponert. Som det fremgår av konsekvensutredningen for landskap, er man bekymret for at næringsområdet, og da særlig bebyggelsen, vil kunne «sprengte skalaen» på landskapet. Dessuten bør det tas hensyn til naboer, turistnæring og nærliggende kulturmiljø.

Det er derfor tatt inn bestemmelser som gir føringer for både høyder/volumer, materialbruk, takform og farger. Bestemmelsene tar utgangspunkt i lokale referanser.

- Høyde: Eksisterende bygg innenfor blå sirkel i figuren nedenfor har møne ca. på kote +13,0 og gesims ca. på kote +10,6. Det nye næringsområdet vil ligge i forgrunnen til det røde bygget, til høyre for fylkesvegen.



Figur 38: Referanse for nytt næringsområde.

Med referanse til eksisterende bygg er det gitt bestemmelser om at ny bebyggelse innenfor det nye næringsområdet skal ha maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis kote +10,5 og kote +13,0. Gitt at terrenget innenfor det nye næringsområdet skal ligge mellom kote +3,0 og +3,5, vil det si at bygg vil kunne ha mønehøyde 9,5-10 meter over terreng.

- Takform: Flate tak, særlig på større bygg, danner harde, dominerende linjer i landskapet. Det nevnte bygget over, har en takvinkel på ca. 13 grader. Med referanse til eksisterende bygg er det tatt inn bestemmelse om at tak skal ha takvinkel min. 13 grader. For bygg med stor grunnflate vil det i praksis si at man må dele opp takflaten.

- Oppbrutte fasader: For å unngå lange, ensformige fasader som bryter med skalaen i området, er det tatt inn bestemmelse om at fasader som utgjør en total lengde på mer enn 20 meter skal brytes opp med overganger i farger, materialbruk eller volum og forskyvninger. Dette vil bidra til å gi et mer småskalapreg til store bygninger.
- Materialbruk og farger: Materialbruk og farger har også stor betydning for hvordan bygget oppleves og påvirker omgivelsene. Nyere bygg har gjerne ensformige, slette og grå fasader, f.eks. av sandwich-elementer. Med referanse til øvrig, eksisterende bebyggelse på Røst er det gitt bestemmelse om at bebyggelse på det nye næringsområdet skal ha trekledning malt i farger som er vanlig benyttet på Røst, som f.eks. rød, hvit eller lys gul. Det tillates ikke plasthaller e.l.

6.8.2 Næringsareal og veg til Lyngvær

Store deler av Lyngvær planlegges som nytt næringsområde. Dette har ligget inne helt siden opprinnelig plan, og har ikke vært del av etterfølgende reguleringsendringer.

Det vil bli sprengt ned og planert i tillegg til en del utfylling. Enkelte landskapsformer blir stående igjen som skjerm mot Glea og Røstlandet. Det er planlagt mulighet for naust/sjøhus i den østlige delen av øya. Eksisterende fritidseiendom med bebyggelse mot Kårøya vil bli bevart det samme gjelder tidligere fiskemottak på Kårøya. Næringsarealet skal i hovedsak være for fiskerirelatert virksomhet.



Figur 39: Planlagt veg ut til Lyngvær og Kårøya.

6.8.3 Ny veg til Lyngvær

Veg til Lyngvær er planlagt med 7 m vegbredde med parallelført gang- og sykkelveg med 3 m bredde. Vegbredden gjør at store kjøretøy møtes uten problemer. Linjeføringen følger vegstandard A2 «Atkomstveg til industriområder» i henhold til Statens vegvesen håndbok N100. Dette innebærer dimensjonerende hastighet 50 km/t. Stoppsiktkrav er 45 m. Alle kryss er planlagt som T-kryss med dimensjonert for vogntog.

Linjen er tilrettelagt for rettlinjert bru, f.eks. betongplatebru antas å være kostnadseffektivt. Det er utarbeidet alternative forslag med bru med 3 m og 15 m seilingshøyde. Det regulerte forslaget legger opp til 15 m seilingshøyde for å imøtekomme fiskernes interesser, slik at sjarkene kan passere under brua.

6.8.4 Høyder, utnyttingsgrad og estetikk i forbindelse med nytt næringsareal på Lyngvær

Det anses ikke hensiktsmessig å stille krav til en utnyttelsesgrad i området. Lyngvær er som Røstlandet lavt, med en makshøyde på terrenget på 15 m.o.h. Vegen blir liggende på 3 meter og den nye brua vil med 15 meter seilingshøyde bli et av de høyeste punktene på Røst. For bygninger bør det være en høyderegulering. 12 m.o.h. anses som tilstrekkelig kotehøyde, for at ikke det nye næringsområdet skal bli for prangende i forhold til resten av Røst. Område regulert for slip er et unntak da slipen må ha plass til å ta inn båtene og derfor en noe høyere byggehøyde. Kotehøyden er satt til 18 moh.

Særlig prangende flagg (antall) og firmaskilt bør unngås. Det anses vanskelig å stille konsise krav til fargebruk, men materialbruken bør vurderes ved byggesaksbehandling.

6.9 Hotell/overnatting (H)

Formålet omfatter eksisterende hotell. Bestemmelsene sikrer at arealet skal benyttes til hotell-/turismeformål. Maks. BYA skal ikke overstige 30 % og maks. byggehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

6.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg (komm)

Formålet omfatter eksisterende mast ved telegrafan.

6.11 Uthus/naust/badehus (sjøhus)

Omfatter et område sørøst på Lyngvær. Bebyggelsen kan ikke innredes for varig opphold eller bruksendres til fritidsbolig, rorbu, turistanlegg eller bolig. Bebyggelsen skal ha grunnflate på maks. 100 m², gesimshøyde maks. 6,0 meter og takvinkel 20-35 grader. Utforming av området må ses i sammenheng med tilstøtende småbåthavn.

6.12 Bolig/tjenesteyting (B/N)

Omfatter eksisterende bebyggelse og bruk. Arealet kan benyttes til bolig og bevertning. Maks. byggehøyde er 9 meter og maks. BYA = 30 %.

6.13 Kjøreveg (SKV1-9)

Formålet omfatter kjøreveger. Alle er regulert som offentlige unntatt SKV9.

Reguleringsendringen i 2026 tar inn i seg en pågående oppgradering av fylkesveg med tilhørende gang-/sykkelveg. I tillegg reguleres inn en ny vegtrasé (SKV2) med tilhørende fortau mot butikken på Glea. Denne nye traséen vil samtidig gi adkomst til deler av det nye næringsområdet og noe større fleksibilitet for eksisterende næring innenfor E-N-3. SKV7-9 er nye veger ut mot/på Lyngvær. Vegformålet ut mot fergekaia er noe utvidet. For øvrig er regulerte veger stort sett samsvarende med eksisterende.

6.14 Gang-/sykkelveg (SGS1-9)

Formålet omfatter fortau/gang-/sykkelveger. Alle er regulert som offentlige. Gang-/sykkelveg er regulert inn langs alle strekninger av det overordnede vegnettet, herunder ut mot butikken og industrikaia på Glea.

6.15 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-2)

Formålet er benyttet på rabatt mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg ut mot Lyngvær.

6.16 Annen veggrunn - grøntanlegg

Formålet omfatter grøfter og fyllinger langs kjøreveger/gang-/sykkelveger.

6.17 Kai (Kai_1-4)

Kai_1 omfatter kai utvendig på nytt næringsområde F-N-2, innlemmet ved reguleringsendring i 2026. Denne er i hovedsak innlemmet for å øke liggekapasiteten i havna. Kai_1 gir også tilgang til småbåtanlegg SBH-4.

Kai_2 omfatter eksisterende kai langs Gleaveien.

Kai_3 omfatter fergekaia. Formålet er utvidet ved reguleringsendring i 2026 for å gi mulighet for å legge til nord for piren.

Kai_4 omfatter eksisterende, felles kai på Tjuvøya.

6.18 Parkering (P1-3)

Formålet omfatter regulerte parkeringsplasser. P1 er parkering ved industrikaia på Glea. P2 er ny parkering innlemmet i forbindelse med reguleringsendring i 2026. Denne parkeringsplassen er først og fremst tenkt for å løse parkeringsbehov for småbåthavn SBH-4. P3 er felles parkering tilknyttet konsentrert fritidsbebyggelse på FK1-2.

6.19 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF1-35)

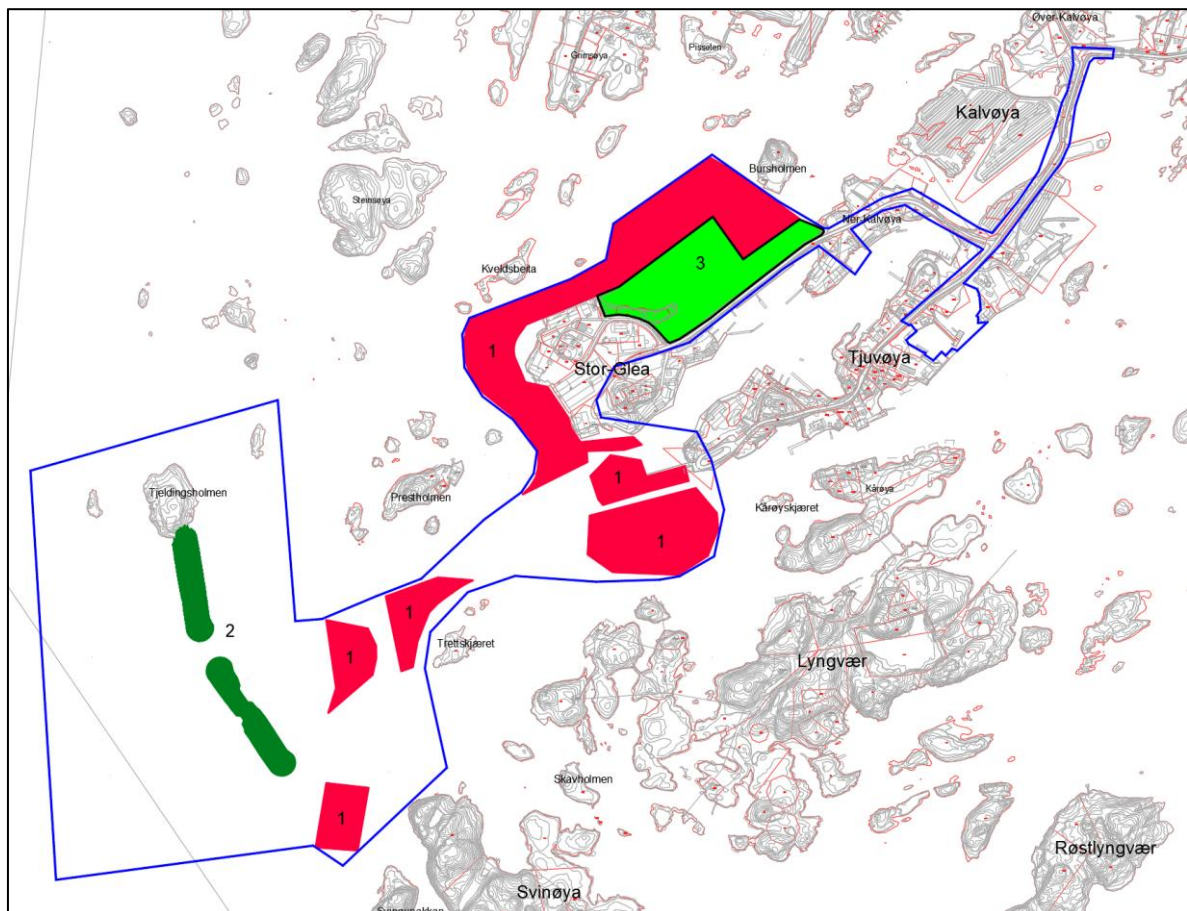
Områdene skal brukes som LNFR-områder, med hovedvekt på friluftsliv. Det tillates ikke nybygg av fritidsbebyggelse, anlegg eller tilretteleggingstiltak i områdene. Eksisterende fritidsbebyggelse tillates opprettholdt.

6.20 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (sjø)

Formålet omfatter tjern/dam på Lyngvær. Formålet sammenfaller med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Det tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med disse verdiene.

6.21 Hoved- og biled (Farleder-1)

Omfatter de åpne sjøområdene. Det tillates ikke anlegg eller innretninger som kan være til hinder for ferdsel eller manøvrering. Kystverket har planer om å gjennomføre utdyping i farleden for å gi tryggere ferdsel til sjøs. Områder hvor det er tenkt utdyping er vist med rød farge på kartutsnitt nedenfor.



Figur 40: Kystverkets planlagte utdypingsområder vist med rød farge.

6.22 Havneområder i sjø (HS-1-7)

Omfatter sjøarealer nærmere land og kaier. Omfatter f.eks. liggehavn langs kai. Det kan tillates etablering av nye bryggeanlegg, men ikke slik at det er til hinder for ferdsel og manøvrering til eksisterende anlegg.

6.23 Småbåthavn (SBH-1-4)

Arealer avsatt til småbåtanlegg. SBH-1-3 var avsatt i opprinnelig plan. SBH-4 er nytt område tatt inn ved reguleringsendring i 2026.

6.24 Område for molo

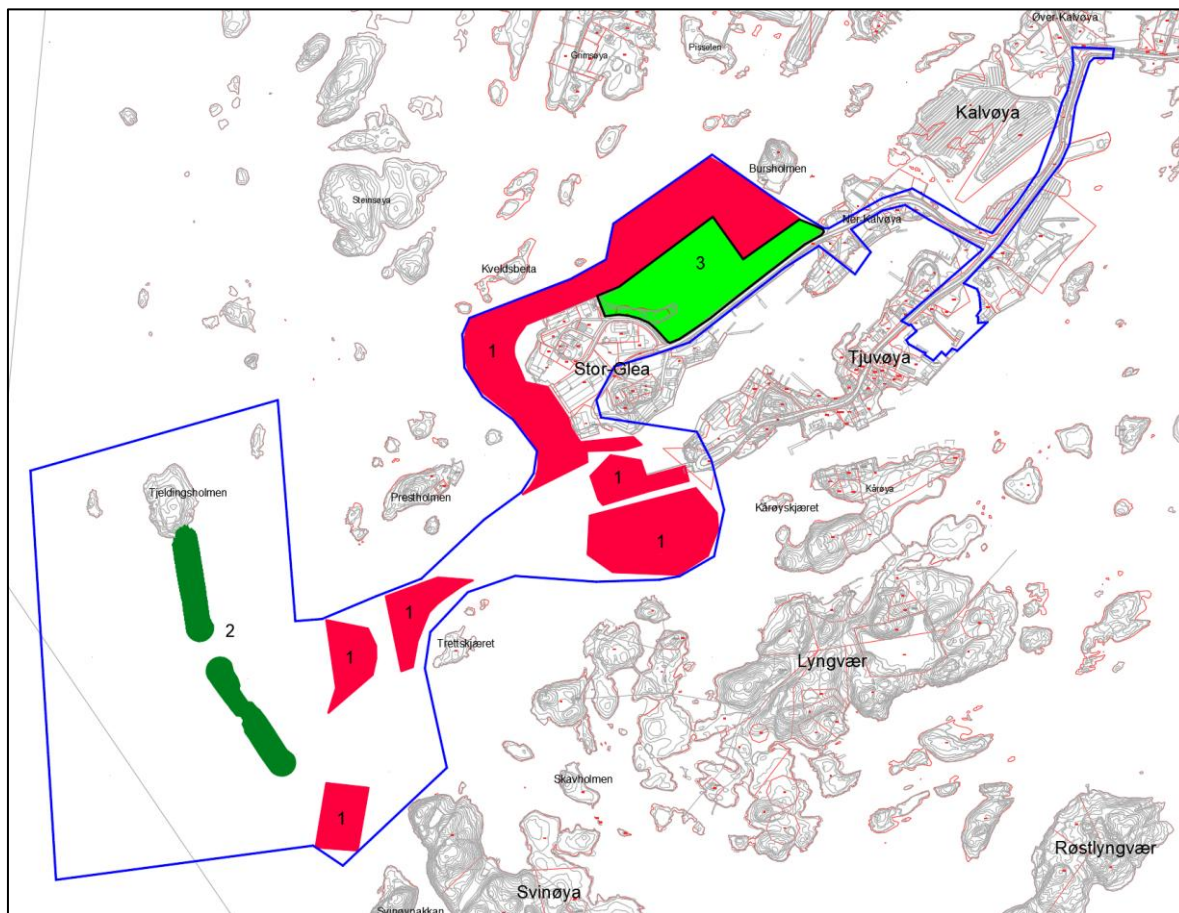
I opprinnelig plan var det avsatt et stort område for opparbeidelse av moloer. Siden den gang er planlegging av anlegget kommet lenger og blitt med konkret. Areal avsatt til formålet er dermed svært redusert i reguleringsendringen av 2026.

Etablering av moloer må ses i sammenheng med Kystverkets planer om utdyping av sjøarealer. Overskuddsmasser fra utdyping er tenkt benyttet til opparbeidelse av moloer. Målet med moloutbygginga er å redusere urolige sjøforhold både inne i hovedhavna, vest av Lyngvær, Kårøysundet og vest for Gleaveien. Det er også håp om at moloene skal hindre tungsjø ved springflo og redusere drag. Illustrasjon nedenfor viser planlagte moloer sett fra nord, over Tjuvøya.



Figur 41: Illustrasjon med planlagt molo, sett fra nord.

På kartutsnittet nedenfor er alle Kystverkets tiltak vist. Dette omfatter område for utdyping, vist med rød farge og tallet «1», moloer er gitt mørk grønn farge og tallet «2» og strandkantdeponi lys grønn farge og tallet «3».



Figur 42: Kart over Kystverkets planlagte utdypingsområder, moloer og strandkantdeponi.

Bølgehøyder ved middelvann

- 1-års situasjon

Punkt	Uten moloer		Med moloer	
	Hsign	Hmax	Hsign	Hmax
a	1,18 m	Ca. 2,2 m	0,48 m	Ca. 0,9 m
e	0,45 m	Ca. 0,9 m	0,15 m	Ca. 0,3 m

- 100-års situasjon

Punkt	Uten moloer		Med moloer	
	Hsign	Hmax	Hsign	Hmax
a	1,60 m	Ca. 3,0 m	0,63 m	Ca. 1,2 m
e	0,52 m	Ca. 1,0 m	0,23 m	Ca. 0,4 m

- Hsign = Signifikant bølgehøyde

Figur 43: Bølgehøyder med og uten moloer (Kystverket).

I reguleringsbestemmelsene er maks. høyde på molo satt til kote +6,0. Dette for å sikre at den i landskapet underordner seg Tjeldingsholmen, som har en største høyde på ca. kote +8,5. I konsekvensutredningen for landskap er det også anbefalt at moloen ikke skal henge fysisk sammen med Tjeldingsholmen. Det vil imidlertid svekke molens konstruksjon og funksjon. Derfor

åpner planen for at molo kan knyttes til Tjeldingsholmen. Moloen er imidlertid avgrenset slik at den ikke berører kartlagte naturtyper på Tjeldingsholmen. I opprinnelig reguleringsplan var molo vist mot den lille holmen vest for Tjeldingsholmen. I og med at dette ikke lenger er aktuelt, er denne holmen tilbakeført til LNFR-formål.

I bestemmelsene er det også stilt krav om at molene skal ha en omtrent midtstilt åpning som gjør det mulig for mindre fartøy å kjøre gjennom. I anleggsfasen vil sannsynligvis moloene opparbeides som en sammenhengende molo som deretter åpnes opp. I tilknytning til moloene er det også vist midlertidige rigg- og anleggsområder. Disse er nødvendige for å skaffe tilgang for anleggsmaskiner osv. De vil bli fjernet når anleggsfasen er over.

6.25 Hensynssone - frisikt (H140_1-23)

Innenfor disse sonene tillates ikke sikthindrende elementer som rager med enn 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg.

6.26 Hensynssone - landskap (H550_1-2)

Hensynssonene omfatter arealer på Lyngvær. De skal fungere som en skjerming mot Kårøya, hotellet, Glea og Røstlandet. Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse eller gjøre terrenginngrep i disse områdene.

6.27 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560_1-3)

Hensynssone H560_1 skal sikre bevaring av biologisk mangfold i dam, inkludert kantsoner. Det er ikke tillatt å drive virksomhet, oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

Hensynssone H560_2-3 er nye i forbindelse med reguleringsendring i 2026. Disse omfatter henholdsvis «semi-naturlig strandeng» og «naturbeitemark». For å opprettholde artssammensetningen og vegetasjonsstrukturen er naturtypen avhengig av skjøtsel i form av beiting og/eller slått. Molo med tilhørende rigg- og anleggsområde er tilpasset slik at de ikke går inn i naturtypene.

6.28 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570_1-4)

Hensynssone H570_1 omfatter bebyggelse ved Telegrafan på Glea, H570_2 omfatter område med rorbuer nord på Glea, H570_3 omfatter bebyggelse på Kårøya og H570_4 omfatter telefonkiosk ved fergekaia. Det er forbudt å rive bygningene. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket skal bevares, mens en eventuell tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap. Ved reparasjon og istandsetting av eksteriøret skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Regional kulturminnemyndighet skal konsulteres og er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonene.

6.29 Bestemmelsesområde – midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-5)

Områdene kan benyttes som midlertidige bygge- og anleggsområder ved etablering av anlegg. #1-2 er i forbindelse med opparbeidelse av molo, mens #3-5 er for opparbeidelse av anlegg på Lyngvær.

6.30 Miljøhensyn

Dette planforslaget kan ikke angi klare grenser i forhold til eventuell forurensende virksomhet. Dette må håndteres av kommune og forurensningsmyndighet i samråd, når søknad foreligger. Planbestemmelsene viser til PBL 12-7 nr. 12.: *«krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne».*

6.31 Teknisk infrastruktur

Planen åpner for en rekke utbedringer av teknisk infrastruktur. Dette gjelder i første rekke for samferdsel. Dette gjelder ferdsel på til sjøs og på land.

Planen gir også mulighet for utvidelse av industrikaia på Glea og på fergekaia. Utvidelse av industrikaia er et konkret, forventet tiltak. Dette gjelder ikke fergekaia per dags dato, men planen gir mulighet for å bygge fergekai med anløp på nordsiden av piren. Dette vil kunne være gunstig under krevende værforhold.

For at Lyngvær skal utvikles til et moderne og konkurransedyktig næringsområde, trengs det ny infrastruktur for både for vei og vann/avløp. Ledningsnett til Lyngvær legges i det veinettet planen regulerer.

6.32 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging av de ulike delene av Lyngvær må skje etappevis. Dette er sikret med en rekkefølgebestemmelse.

7. VIRKNINGER AV PLANEN

I forbindelse med reguleringsendring i 2026 er det utarbeidet konsekvensutredning for følgende temaer:

- Naturmangfold (på land)
- Vannmiljø og naturmangfold i sjø
- Landskap
- Friluftsliv
- Naturfare – grunnforhold (omtales under ROS)
- Naturforhold – Tidevannsflom (omtales under ROS)

Disse utredningene omfatter i utgangspunktet kun de tiltakene som inngår i reguleringsendringen i 2026, ikke opprinnelig plan eller reguleringsendringen i 2019. Under er kun essensen fra utredningene gjengitt. For mer utfyllende informasjon vises til separate dokumenter.

7.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2024-2035 er hele planområdet for Røst Havn vist som detaljeringszone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel kom det innspill til områder innenfor reguleringsplanen for Røst Havn. Det ble da bestemt at disse innspillene skulle vurderes i forbindelse med reguleringsendring av reguleringsplanen. Planen anses derfor å være i tråd med overordnet plan.

7.2 Landskap

7.2.1 Fra opprinnelig plan:

Røstlandet er flatt og uten særlig konturer. Det høyeste pkt. er på 11 meter. Da blir det husene som ruver i terrenget. Lyngvær er noe høyere, men ikke mer enn 15 moh. Både næringsbebyggelsen i planområdet og ny bru med seilingshøyde 15 meter vil gi store endringer i landskapsbildet i området, selv om bebyggelsen får moderate høyder.

Det er viktig at de hensynsonene for landskap som er foreslått bevares og skjøttes for å dempe de visuelle virkninger av den nye bebyggelsen. Kvalitet på fyllinger, bruer og kaifronter er viktig for totalinntrykket. Røst er et fiskersamfunn og sånn sett vil en fiskerirelatert utvikling på deler av Lyngvær være med å bekrefte det.

Rekkefølgebestemmelser som sikrer en trinnvis utbygging er viktig. Område F-N-8 bør bygges ut sist. Ser man at det ikke er behov for å bygge ut hele Lyngvær kan dette området igjen få status som LNF-område. Mulighet for båt plass/naust på Lyngvær vil også være bra, men hvor vidt det bør kunne etableres rorbuer i tilknytning til båt plassen er usikkert siden øya blir så industrialisert.

Å sette igjen et område/rygg som skjerming mot Røstlandet og Kårøya er et bra tiltak, som sikres med en hensynssone. Kvalitet i utførelsesfasen blir viktig for å få de ønskede effekter.

7.2.2 Reguleringsendring 2026:

Samlet sett er landskapsverdien i og omkring planområdet stor.

Nytt, stort næringsområde nord for Glea vurderes å ha den største negative påvirkningen på landskapsbildet. Årsaken er at dagens småskalige Røstlandskap med veger på moloer mellom

naturlige øyer her vil bli erstattet av en stor horisontal landflate med næringsbygg. Øya Glea vil visuelt sett bli en del av et større landområde hvor nye næringsbygg vil bli mest dominerende. Avbøtende tiltak med krav ang. høyder, takform, materialbruk, farger og oppbrutte volumer reduserer negative konsekvenser.

Formålsendring fra bolig til næring på Ner-Kalvøya fjerner en boligeiendom som i dag har en intakt strandsoner. Her vil området kunne bli oppfylt/planert og det vil bli oppført næringsbygg. Dette vil forringe området visuelle mangfold.

Iht. konsekvensutredningen vil nytt næringsområde (F-N-4) på Tjuvøya endre dagens maritime landskap med brygger og fiskehjell til å bli et sammenhengende oppfylt og utplanert område med næringsbebyggelse. Landskapsbildet i dette området er i dag mangfoldig og med en lang historie. Dette gjelder spesielt den delen som ligger nordøst for gangbrua ut til kaiene. Basert på konsekvensutredningen er det nye næringsområdet redusert til kun å omfatte arealet sør for gangbrua ut til kaiene. Areal for fiskehjeller er videreført. Negativ konsekvens for dette området vil dermed reduseres kraftig sammenlignet med konsekvensutredningen.

Utvidelse av fergekaia medfører nedspregning av størstedelen av utsiktshaugen mot vest som i dag ligger på dette stedet. Dette er uheldig i et område hvor det nesten ikke finnes uberørt terreng lenger.

Planen medfører en ny lokalisering av planlagte moloer. Slik sett vil omfanget av landskapsinngrep langt på veg bli nokså lik som i den opprinnelige planen. Det er imidlertid fysisk og visuelt uheldig at Tjeldingsholmen, som i dag er nesten uberørt av natur- og landskapsinngrep, foreslås koblet sammen med en ny molo. Sammenkoblingen er et meget dårlig landskapsgrep. I tillegg blir holmen påført uopprettelige terrenginngrep. Løsningen er diskutert med Kystverket. En løsriking fra Tjeldingsholmen vil være negativt for moloens konstruksjon og funksjon. Planen opprettholder derfor muligheten for sammenkobling.

Den vurderte landskapsverdien og de negative påvirkningene gir en konsekvens for landskapsbildet som er **middels negativ**.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

7.3.1 Fra opprinnelig plan:

Innenfor planområdet ligger tre bygningsmiljøer som Nordland fylkeskommune har vurdert som kulturmiljøer av regional/nasjonal verdi i kulturminneregistreringen. Disse er gitt en hensynssone med en vernebestemmelse som anbefalt av fylkeskommunen.

7.3.2 Reguleringsendring 2026:

Hensynssonene med tilhørende bestemmelser fra opprinnelig plan er videreført. I tillegg er det lagt inn hensynssone for telefonkiosken ved fergekaia.

Reguleringsendringen medfører ikke direkte inngrep i kulturmiljøene, men omgivelsene til miljøene vil kunne bli endret. Dette gjelder i særlig grad for rorbuene på Glea, som vil bli liggende relativt nær det nye, store næringsområdet. Bestemmelsene for utforming av bebyggelsen i næringsområdet gir noe avbøtende effekt, men vurderes likevel å være noe negativ.

7.4 Friluftsliv og nærmiljø

7.4.1 Fra opprinnelig plan:

Ny fiskerihavn på Littl-Glea og to moloer vest for Røst Havn vil i liten grad påvirke forholdene for friluftsliv og nærmiljø. Et ryddigere, mer trafikksikkert vegsystem vil være positivt for nærmiljøet på Glea.

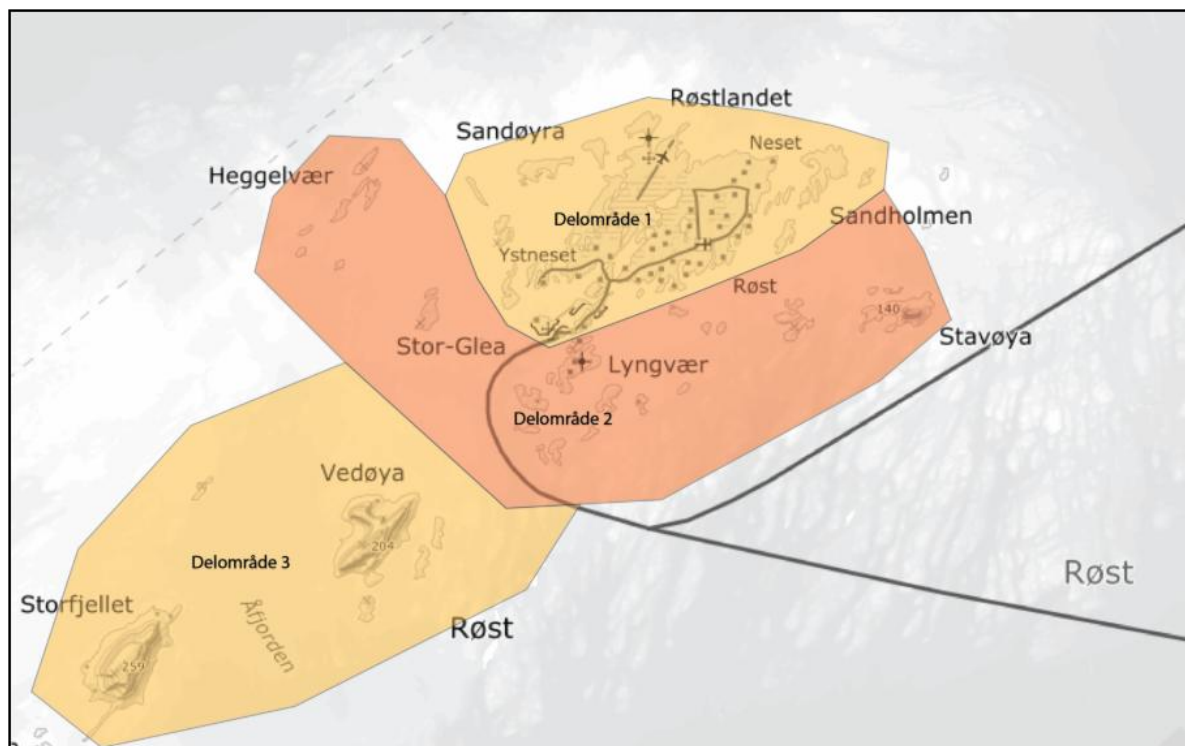
En nedbygging av Lyngvær til næringsområde vil utvilsomt være negativt for mulighetene til å drive friluftsliv både på Lyngvær og i tilgrensende områder. Båt, kajakkbruk og fritidsfiske vil bli mindre attraktivt på denne delen av Røst. Flere fritidsboliger vil måtte rives for å etablere næringsområde på Lyngvær; noe som selvsagt er negativt for de som det gjelder. Det vil også bli nærmiljøkonsekvenser for de fritidsboligene som blir stående igjen. De får et industriområde tett opp til seg med de konsekvenser det får med tanke på støy og trafikk.

Røst er et fiskerisamfunn og sånn sett vil en utvidelse med fiskerirelatert virksomhet understreke det og nok være mindre negativt på Røst enn andre steder hvor fiske og havbruk ikke står så sterkt.

I friluftsliv og nærmiljø er det å oppleve kulturminner, kulturlandskap og naturmiljø en viktig del av opplevelsen. Det anbefales å ta hensyn til de anbefalinger som er gjort i planbeskrivelsen. Det vil gi fortsatt verdi for de berørte områdene.

7.4.2 Reguleringsendring 2026:

Influensområdet er delt inn i tre delområder, hvor delområde 1 og 3 er gitt middels verdi og delområde 2 er gitt stor verdi.



Figur 44: Verdisatte delområder friluftsliv.

Tiltaket vil ha noe påvirkning på delområdet. Særlig gjelder dette næringsområdet ved Glea. Dette vil påvirke tilgangen til strandsonen, og bebyggelsen vil påvirke opplevelsen noe. Friluftslivet vil også bli påvirket av at kollen ved fergeleiet endres. Her ligger et utkikkspunkt som vil bli påvirket og delvis forsvinne. Dette er i dag viktig for nærfriluftslivet.

De planlagte moloene vil påvirke delområde 2. De vil være noe negative for den visuelle opplevelsen, men i sum vurderes de å ha noe positiv konsekvens da de gjør det bedre for padling og dykking i områdene innenfor moloene.

Delområde 3 vurderes ikke å bli påvirket av tiltakene.

Oppsummert vil endringen få en liten positiv konsekvens for friluftslivet ved at moloene vil gjøre den ytre havnen mer tilgjengelig for dykking og padling.

7.5 Naturmiljø på land

7.5.1 Fra opprinnelig plan:

Med en utbygging som skissert med bru med stor seilingshøyde er vanngjennomstrømmingen ivaretatt. Veier/fyllinger er ikke vurdert til å være spesielt negativt for det marine miljøet. For Krykkja vil heller ikke konsekvensene være spesielt negative. Mest negativt ved en nedbygging av Lyngvær er det for naturtypelokalitetene strandeng og strandsump som har verdi B, viktig.

Tabell 1 Sammenstilling av omfangsvurdering samt samlet konsekvensvurdering.

Naturmiljø	Verdi	0-alternativet	Alternativ 1
Lok 1. Strandeng og strandsump Lyngvær	Middels/stor	0	---
Lok 2. Skjellsand	Stor	0	0/-
Lok 3. Artsområde Lyngvær	Middels/stor	0	-/--
Lok 4. Artsområde Kårøya	Stor	0	--
Lok 5. Vannmiljø Røst indre	Stor	0	0/-
Lok 6. Vannmiljø, Røst havn	Stor	0	0/-
Samla konsekvens		0	---
Rangering		1	2
Beslutningsrelevant usikkerhet		Liten	Middels

Vurderinger i henhold til utredningskrav i naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»

Feltarbeidet for dette prosjektet ble utført i juli, og vekstsesongen var godt i gang. Strandeng og strandsumplokaliteten på Lyngvær ble oppsøkt, og verdien som er satt på lokaliteten i Naturbase

ble vurdert og funnet grei, selv om lokalitetsgrensene burde vært noe mer nøyaktig. Mye av området bør heller defineres som naturbeitemark i god hevd. Sopp ble ikke undersøkt, da det ikke er noen god sesong for beitemarksopp i juli.

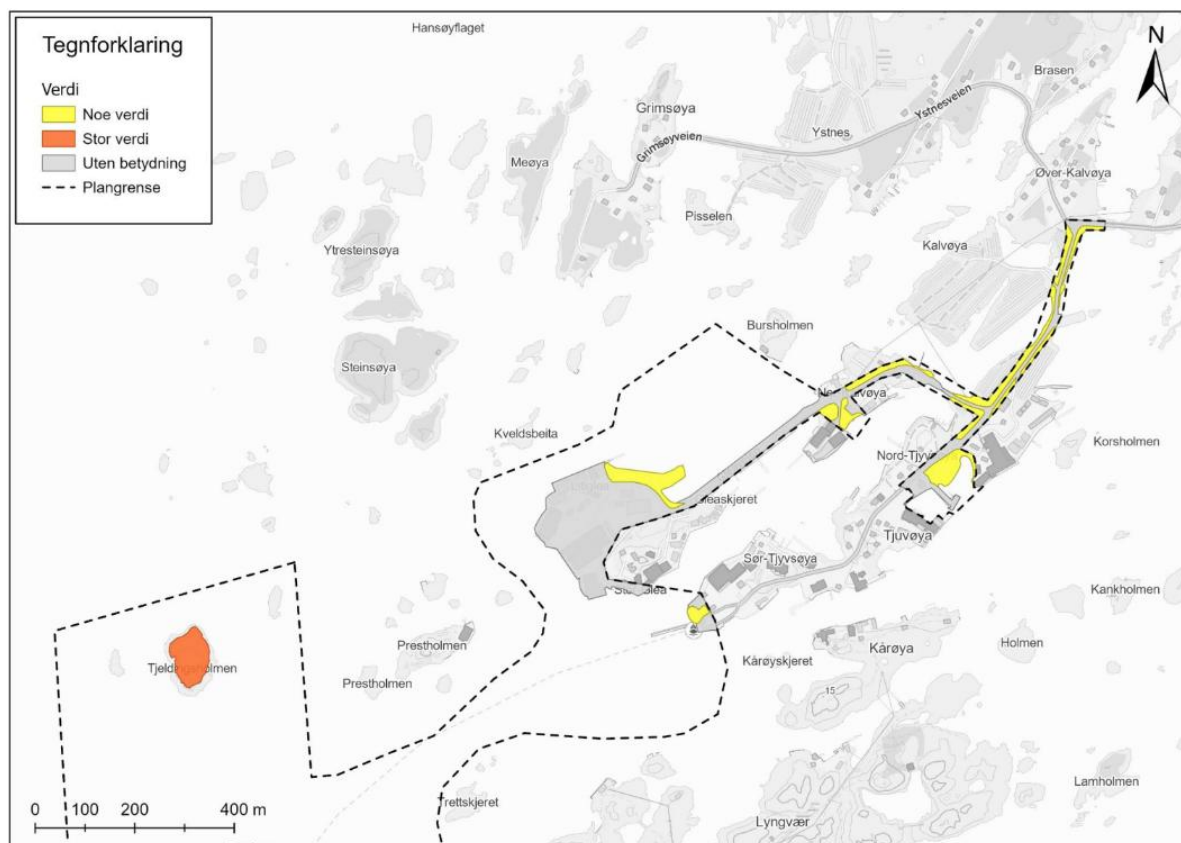
Kunnskapsgrunnlaget vurderes som middels for viktige naturtyper og vilt.

Avbøtende tiltak

Rigger og mellomlagring av masser bør etableres på en slik måte at ev. områder som ikke skal bygges ut heller ikke ødelegges i anleggsperioden. Generelt må det ved anleggsarbeid gjennomføres tiltak for å unngå forurensning til luft, vann og jord. Anleggsarbeider nær bryggen med krykkjehekking på Kårøya bør skje utenfor hekkeperioden.

7.5.2 Reguleringsendring 2026:

Kartutsnitt nedenfor angir området som er tildelt verdi for naturtyper. Gule områder har noe verdi, mens oransje område har stor verdi.

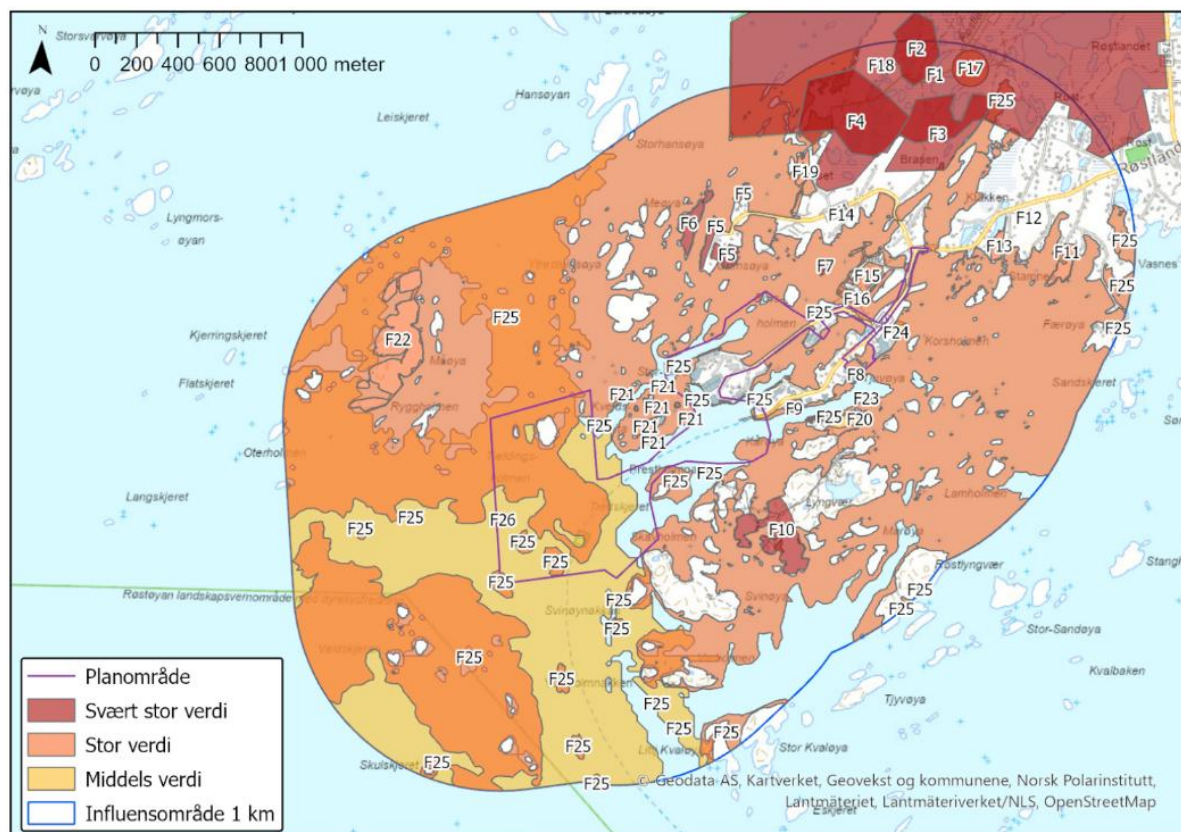


Figur 45: Verdisatte delområder naturtyper.

Reguleringsendringen vurderes å ha ubetydelig konsekvens for naturtypene på Tjeldingsholmen.

For de gule områdene vurderes det å være noe negativ konsekvens. Begrunnelsen er at tiltaket splitter eller reduserer funksjonsområdene til karplanter, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad. Det presiseres at næringsområdet som var foreslått i det gule området på østsiden av Tjuvøya ikke er videreført i planforslaget. Dette er begrunnet i negative konsekvenser for landskap og naturverdier.

Innenfor influensområdet for fugl er det avgrenset 26 delområder.



Figur 46: Verdisatte delområder for fugl.

Følgende delområder vurderes å få noe annet enn «ubetydelig konsekvens»:

Delområde F5 Grimsøya.

Svært stor verdi og noe forringet gir noe negativ konsekvens. Begrunnelsen er at utfylling og sjeté innenfor F-N-2 vil komme såpass nært at det kan påvirke hekking. Anleggsfasen vurderes som markert forstyrrende.

Delområde F7 Skjåskjæret.

Svært stor verdi og noe forringet gir noe negativ konsekvens. Begrunnelsen er at utfylling og sjeté innenfor F-N-2 vil komme såpass nært at det kan påvirke hekking. Anleggsfasen vurderes som markert forstyrrende.

Delområde F8 Nord-Tjuvøya.

Svært stor verdi og noe forringet gir middels negativ konsekvens. Begrunnelsen er at det ikke er satt som premiss at oppfyllingsarbeider i F-N-4 skal skje utenfor hekketid. Tiltaket vurderes derfor å kunne påvirke hekkesuksess negativ i anleggsperioden, noe som antas å gi en begrenset negativ bestandseffekt som går over terskelen fra en rent midlertidig til en varig påvirkning. Tiltaket vurderes ellers ikke å medføre varige effekter etter ferdigstilling/avsluttet anleggsperiode. Det påpekes at det nye næringsområdet innenfor F-N-4 er vesentlig redusert sammenlignet med det som lå til grunn for konsekvensutredningen. I tillegg er det tatt inn bestemmelse om at det for resterende del av F-N-4 ikke tillates anleggsvirksomhet i hekketida. Den middels negative konsekvensen anses dermed eliminert.

Delområde F15 Kalvøya.

Stor verdi og noe forringet gir noe negativ konsekvens. Begrunnelse: Delområdet ligger 350 m og mer fra utfyllingsområdet F-N-2 på Glea. Gråmåke anses sårbar for menneskelig forstyrrelse.

Etter ferdigstilling forventes det ikke vesentlig endret forstyrrelse inn mot dette området. I hekketiden vil forstyrrelsen være markert større dersom hekketida ikke hensyntas.

Delområde F21 Prestholmen.

Stor verdi og ubetydelig endring helt opp mot noe forringet gir noe negativ konsekvens. Begrunnelse: I anleggsperioden vil forstyrrelsen bli stor dersom hekketida ikke hensyntas, og nærliggende aktivitet antas å kunne bli såpass intens at hekking på Prestholmen utgår. Gitt at flere hekkinger utgår, kan dette gi en midlertidig, lokal bestandseffekt som drar tiltakets varige påvirkninger opp mot noe forringet. Etter ferdigstilling vurderes det ikke å bli noen vesentlig påvirkning. En molo fra Tjeldingsholmen kan gi smulere vann omkring Prestholmen, noe som ikke ses på som negativt for hekking.

Delområde F25 Gruntområder ut til 5 m dyp.

Svært stor verdi og noe forringet gir noe negativ konsekvens. Begrunnelse: Selv om innseilingen til Røst i stor grad følger en dypål med dybder større enn 5 meter, vil både planlagt molo og de to utfyllingsområdene F-N-2 og F-N-4 berøre potensielle næringsområder og i praksis varig fjerne disse.

Delområde F26 Tareskog.

Middels verdi og noe forringet gir noe negativ konsekvens. Begrunnelse: Planlagt utdyping og etablering av molo antas å redusere arealer med tareskog noe, selv om vesentlige funksjoner vil opprettholdes i stor grad. Det presiseres at også opprinnelig reguleringsplan åpnet for disse tiltakene. De er således ikke en endring fra opprinnelig plan.

Oppsummert vurderes konsekvensen som noe negativ. For fugl foreslås det som avbøtende tiltak å unngå aktivitet i hekketida. Dette vil redusere konsekvensgraden for flere nærliggende delområder for fugl.

7.6 Naturressurser

En nedbygging av Lyngvær vil være negativt for de som har sau der. Det er ikke mange gode beiteområder igjen på Røst og kommunen bør i samarbeid med den aktuelle saueier se på aktuelle erstatningsområder.

Ved ikke å bygge ut hele Lyngvær før man eventuelt har aktuelle interessenter vil man kunne dele øya og fortsatt ha sauedrift der i lang tid.

7.7 Støy

Dagens trafikk tall og ny generert trafikk er så liten at det ikke vil bli støyproblematikk av det. Støyfølsom bebyggelse (boliger) finnes på Glea og her blir situasjonen i liten grad endret. Skulle det komme støyende virksomheter på Lyngvær må dette utredes i forbindelse med byggesaken når man vet hvilke virksomheter det er snakk om.

7.8 Forurensning

Fylkesmannen er forurensningsmyndighet for mudring, dumping og utfylling i sjø og vassdrag. I denne forbindelse bør det fremkomme i bestemmelsene at det i forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring må gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og utarbeides plan for håndtering av forurensede masser og gjennomføring av arbeidet, og at søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes til Fylkesmannen. Etter vår erfaring oppstår ofte et betydelig tidspress i behandlingen av slike søknader dersom disse forhold ikke er tilstrekkelig behandlet i planarbeidet. Ved behov for etablering av strandkantdeponi for eventuelle forurensede

mudringsmasser, må dette avklares i planen, og området fremgå med hensynssone for forurenset grunn og tilhørende bestemmelser. Øvrig utfylling forutsetter bruk av rene masser.

8. RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet en ROS-analyse som vedlegg til dette dokumentet. Denne oppdaterte og avgrensede ROS-analysen er utarbeidet som oppdatert analyse etter pbl. § 4-3 for reguleringsendring av Røst havn og vedlegg til opprinnelig ROS-analyse til Reguleringsplan til Røst Havn.

Analysen tar kun for seg risiko og sårbarhet knyttet til nye tiltak. Dokumentet bygger på samle-KU (2026), fag-KU for vannmiljø/naturmangfold i sjø og sjøfugl (Multiconsult, 27.02.2026), KU friluftsliv (Henning Larsen, 2026), KU landskap (Henning Larsen, 2026), geoteknisk premisnotat (Norconsult, 2026) og Havnivåvurdering fra Statsforvalteren. ROS 2015/2016 danner grunnlag for øvrige vurderinger ut over tiltak i reguleringsendringen.

Samlet viser analysen at tiltakene medfører håndterbar risiko, og ingen hendelser er vurdert som røde (uakseptable).

Planområdet er utsatt for stormflo og bølgepåvirkning, men dette håndteres gjennom krav om minimum kote +3,05 (NN2000) for ny bebyggelse og sikring av terreng mot havnivåstigning.

Grunnforholdene vurderes som stabile uten forekomst av kvikkleire, og risiko i anleggsfase håndteres med plastring, fotfyllinger og geoteknisk oppfølging.

Mudring og utfylling medfører midlertidig partikkelspredning. Dette reguleres gjennom et omfattende Miljøoppfølgingsprogram (MOP) som krever prøvetaking før–under–etter tiltak, arbeidsforbud i perioden 01.01–31.03 og stansplikt ved avvik.

Naturmangfold påvirkes lokalt, spesielt i form av tap av noe tare og skjellsand. Risiko for forstyrrelse av sjøfugl reduseres gjennom krav om anleggsstans i hekketid og tiltak mot predasjon.

Undervannsstøy fra sprengning kan påvirke fisk, og tiltak omfatter tidsrestriksjoner, varselsalver og vurdering av boblegardin. Fremmede arter som pollpryd og *Caprella mutica* håndteres gjennom krav om kartlegging, vask av utstyr og fagpersonell.

Trafikksikkerhet ivaretas gjennom rekkefølgekrav: fortau, belysning og rekkverk skal etableres før ny kai tas i bruk. Planområdet ligger innenfor høyderestriksjonsflatene til Røst lufthavn, og flysikkerhet sikres gjennom krav om risikoanalyse for kraner, belysningsplan, radioteknisk vurdering og varsling ved sprengning.