



Foto: VÅG Lofoten AS

REISELIVSANLEGG ØRSVÅGVÆR
DETALJREGULERINGSPLAN
PLANINITIATIV

PLANID	XXXX
DATO	21.07.2025
REVIDERT	XX.XX.XXXX
UTARBEIDET AV	VÅG LOFOTEN AS

Oppdragsgiver:	Skårungen AS
Rådgiver:	VÅG Lofoten AS
Oppdragsleder:	Dipl.-Ing. Arkitekt MNAL Markus Schwarz
Fagansvarlig:	Arkitekt Msc. Tora Arctander
Andre nøkkelpersoner:	Arkitekt Msc. MNAL Maren Hessen og Arkitekt Msc. ETH Corina Tripet

1	13.08.25	PlanInitiativ for detaljregulering – Reiselivsanlegg Ørsvågvær	MS	TA	TA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av VÅG Lofoten AS, som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører VÅG Lofoten AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte

Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Hensikt med planarbeidet	3
1.3	Vurdering av utredningsplikt	3
2	Planområdet.....	4
2.1	Dagens situasjon med foreslått planavgrensning	5
2.2	Foreslått planavgrensning og gjeldende kommuneplan.....	5
2.3	Tilliggende reguleringsplaner	6
2.4	Veiadkomst til området	6
2.5	Kvikkleire aktsomhetsområde	7
2.6	Havnivå/ 200 års stormflo med klimapåslag 2100.....	7
2.7	Kulturmiljø og kulturminner	8
2.8	Friluftsliv – Tilgjengelig strandsone.....	8
2.9	Foto av området.....	9
3	Rammer og premisser for planarbeidet	10
3.1	Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer.....	10
3.2	Regionale planer og føringer.....	10
3.3	Kommunale planer og føringer	10
4	Mulighetsstudie 2025.....	12
4.1	Mulighetsstudie	14
4.2	Bakgrunn	14
4.3	Prosjektets hovedgrep.....	14
4.4	Planlagt program.....	14
4.5	Forhold til kommuneplan og eksisterende regulering	14
5	Viktige tema i reguleringsplanen	14
5.1	Bebyggelse og arkitektur:	14
5.2	Trafikksikkerhet/ barn og unge:.....	14
5.3	Friluftsliv og tilgang til Strandsonen (grønnstruktur og rekreasjon):.....	14
5.4	Kulturmiljø og landskap:	14
6	Videre prosess.....	15
6.1	Medvirkning:	15
6.2	Planinitiativ, politisk behandling og oppstartsmøte	15

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Dette er et planinitiativ for detaljreguleringsplan for reiselivsanlegg på Ørsvågvær i Vågan kommune, fremmet av *VÅG Lofoten AS* på vegne av *Skårungen AS*.

Oppdragsgiver *Skårungen AS* driver i dag turistanlegg *Skårungen* på Ørsvågvær og har nylig kjøpt eiendommene med gnr/bnr 10/27 og 10/101 der det tidligere ble drevet campingplass med navn *Sandvika Camping*. Oppdragsgiveren ønsker nå å legge til rette for utvikling og etablering av et reiselivsanlegg på ovennevnte eiendommer som skal kunne drives uavhengig av Skårungens virksomhet i dag.

I Vågan kommunes gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. (K1 og K1.2)

VÅG Lofoten AS har i mars 2025 gjennomført en mulighetsstudie der det skisseres et overordnet konsept for hvordan en langsiktig utvikling av reiselivsanlegget kunne utformes. (Mulighetsstudien ble tidligere presentert for Vågan kommunes planavdeling)

1.2 Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling og etablering av et reiselivsanlegg, som inkluderer overnattingstilbud i små til mellomstor skala, servicefunksjoner, bespisningstilbud og konferansefasiliteter mf. Planen skal gjennom regulering bidra til å styrke Vågan kommunes reiselivsnæring, skape lokale arbeidsplasser og tilby et attraktivt tilbud for besøkende til Lofoten, med fokus på naturbasert turisme, bærekraft og kultur.

1.3 Vurdering av utredningsplikt

VÅG Lofoten AS vurderer at tiltaket ikke faller inn under krav om konsekvensutredning etter «Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven». Planen er i tråd med overordnet plan og omfattes ikke av punkt 24 i vedlegg 1 «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².*» og punkt 12b i vedlegg 2 «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere».

Det vurderes videre at tiltaket ikke faller inn under krav om planprogram etter §4.1 Planprogram i Plan- og bygningsloven (2009).

2 Planområdet



Figur 1: Ørsvågvær er en del av Kabelvåg på Austvågøya. Kilde. www.nordlandsatlas.no

Figur 2: Foreslått planområde omfatter store arealer på Ørsvågvær. Kilde. www.nordlandsatlas.no

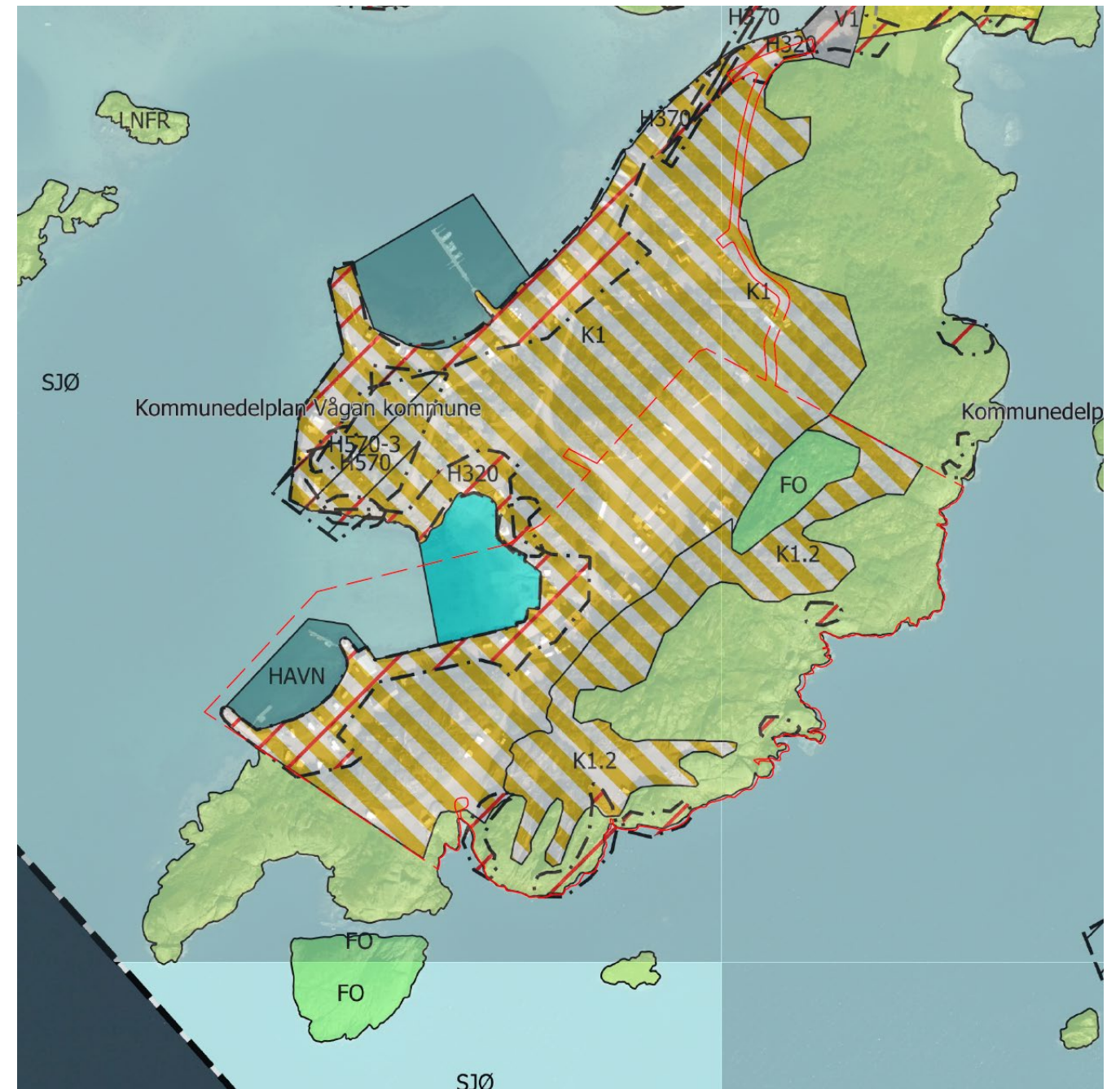
2.1 Dagens situasjon med foreslått planavgrensning



Figur 3: Flyfoto med planavgrensning. Kilde: NORKART/QGIS/VÅG

Eiendommene med gnr/bnr 10/27 og 10/10 ligger øst for eksisterende reiselivsanlegg *Skårungen* og sør for eksisterende boligfelt på *Eidet*. Gjennom markante terrengformasjoner er planlagt reiselivsanlegg på Ørsvågvær tydelig avgrenset fra både reiselivsanlegget *Skårungen* og boligfeltet lengere nord.

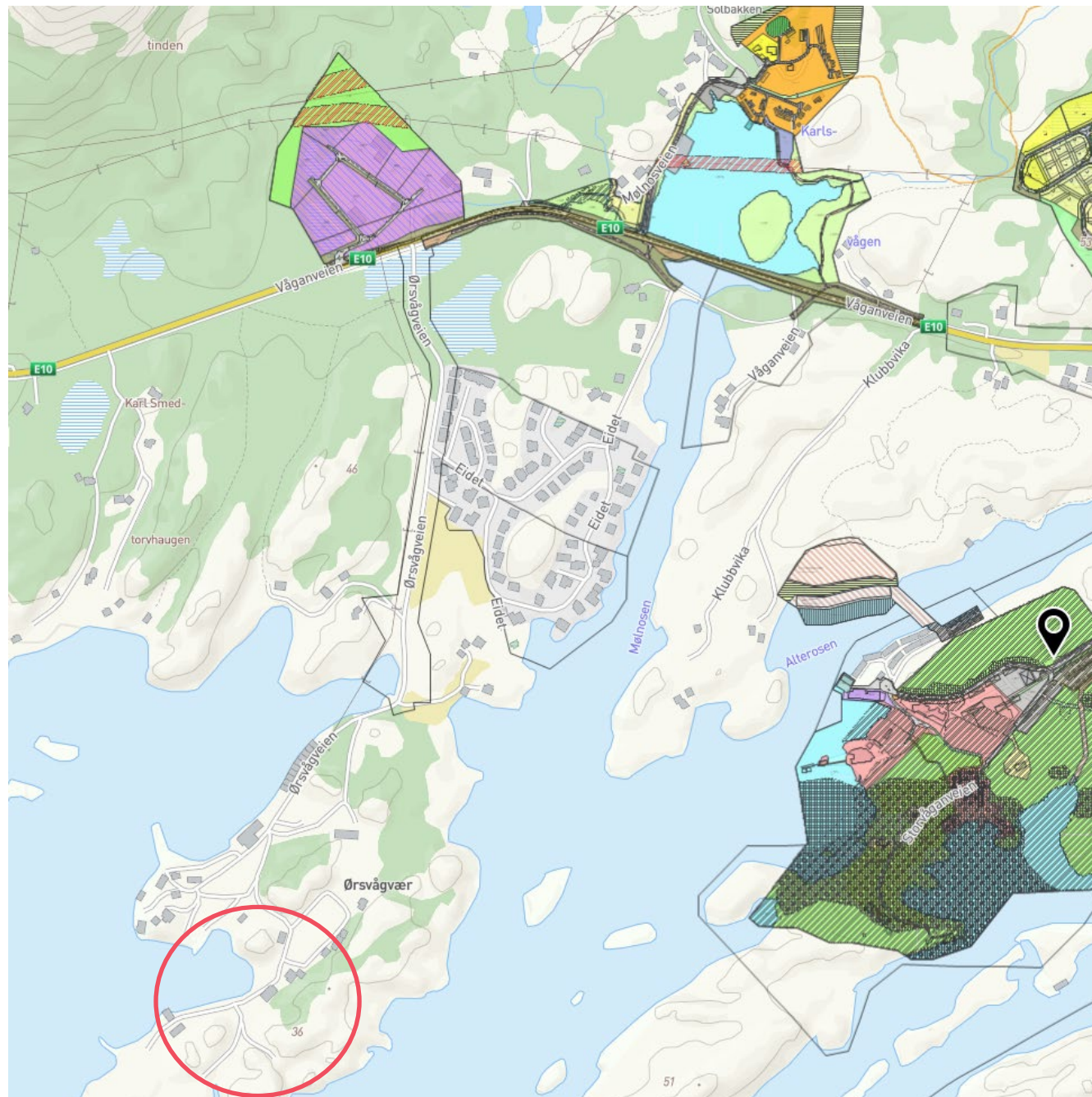
2.2 Foreslått planavgrensning og gjeldende kommuneplan



Figur 4: Foreslått planavgrensning og gjeldende kommuneplan. Kilde: NORKART/QGIS/VÅG

Foreslått planavgrensning følger eiendomsgrensene for eiendommene med gnr/bnr 10/27 og 10/101. Ny bebyggelse skal begrenses til arealformålsområdene K1 og K1.2 i gjeldene kommuneplanens arealdel. Arealer som er avsatt til LNFR (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) skal ikke bebygges og skal forbli uberørt. Disse områdene skal settes av til LNFR i ny reguleringsplan. Detaljreguleringen skal også omfatte ny veiadkomst fra nord som krysser eiendommene med gnr/bnr 10/174 og 10/4. Eksisterende veiadkomst fra vest skal opprettholdes.

2.3 Tilliggende reguleringsplaner



Figur 5: Tilliggende reguleringsplaner. Kilde: NORKART/QGIS/VÅG

Det er ingen områder i umiddelbar nærhet som er detaljregulert. De nærmeste regulererte områder er *Rødlimyra*, *Mølnosen*, *Alterosen* og *SKREI* temapark. *Reguleringsplanens avgrensning bør derfor begrenses til områder som naturlig tilhører reiselivsanlegg på Ørsvågvær.*

2.4 Veiadkomst til området



Figur 6: Veiadkomst til planområde. Kilde: NORKART/QGIS/VÅG

Planområdet nås fra E10 – Våganveien, via KV 1145 – Ørsvågveien og PV 1145 Ørsvågveien(1). I sammenheng med reguleringsarbeid vurderes det i tillegg etablering av ny, dedikert adkomstvei til området (2).

2.5 Kvikkleire aktsomhetsområde



Figur 7: Kvikkleire aktsomhetsområde. Kilde: NWE/ QGIS/ VÅG

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

«Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred.»

Området preges av mye synlig berg og menneskeskapte fyllinger og skjæringer og faren for kvikkleireskredd i området anses som lite.

2.6 Havnivå/ 200 års stormflo med klimapåslag 2100



Figur 8: Havnivå/ 200års stormflo med klimapåslag. Kilde: Naturbase/NORKART/ QGIS/ VÅG

Kartet viser havnivå i området ved 200års stormflo og klimapåslag. Kartet viser at deler av planområdet kommer til å påvirkes av havnivåstigning og at detaljreguleringen for området må ta hensyn til dette.

I følge www.havniva.no ligger øvre estimert vannstand for Ørsvågvær på +3,48m NN. 200 års stormflo ligger på +2,60m NN.

2.7 Kulturmiljø og kulturminner



Figur 9: Kulturminner i planområdet. Kilde: Naturbase/NORKART/QGIS/VÅG

Kulturminner og kulturmiljø:

Planområdet nærområde er av stor kulturhistorisk verdi, med flere registrerte bevaringsverdige bygninger. Innenfor selve planområdet er det registrert et bolighus fra 1800-tallets fjerde kvartal (Sefrak ID: 1865-0204-007). I tråd med kulturminneloven og Vågan kommunes kulturminneplan, vil prosjektet legge stor vekt på å ivareta kulturmiljøet og de bevaringsverdige bygningene. Målet er å sikre at det nye reiselivsanlegget integreres på en respektfull måte i det eksisterende kulturlandskapet og bidrar til å synliggjøre områdets historie og identitet.

2.8 Friluftsliv – Tilgjengelig strandsone



Figur 10: Friluftsliv/tilgjengelig strandsone. Kilde: NORKART/QGIS/VÅG

Potensielt tilgjengelig strandsone, helling 2022:

Potensielt tilgjengelige strandsonearealer i strandsonen beregnes ut fra terreng, veistrekninger, dyrket markarealer, bygninger og kystlinje. Dataene er hentet fra ulike kilder og bearbeidet til arealbruksflater i SSB. De flater som ikke er påvirket av tekniske inngrep betraktes som potensielt tilgjengelige for friluftslivsaktiviteter. De ulike flatene inneholder også egenskaper som viser til helling.

Store områder i kart er i realiteten ikke å anse som tilgjengelige pga av kupert terreng, eller tett vegetasjon.

2.9 Foto av området



3 Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

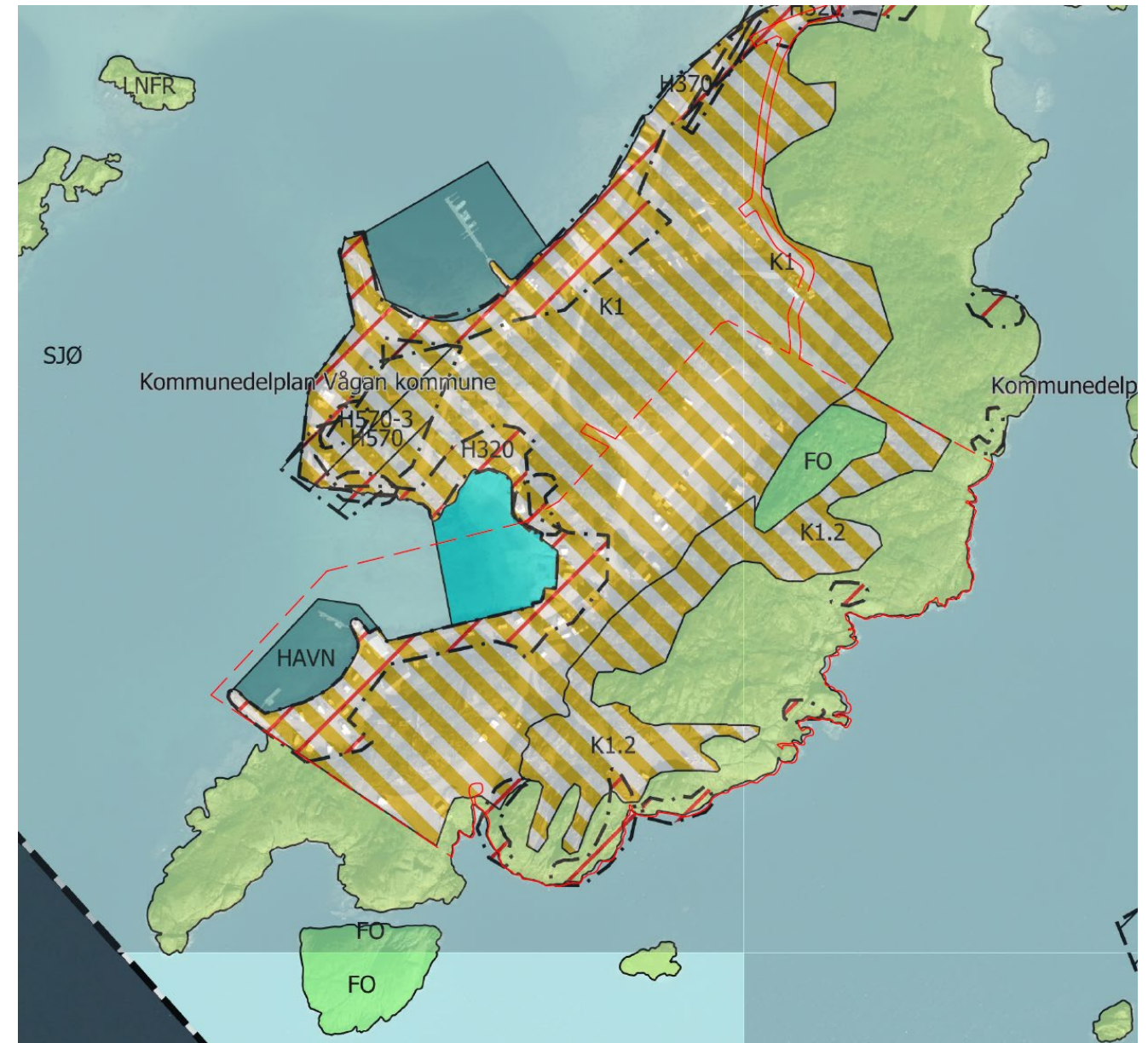
- Plan- og bygningsloven/ oppdatert 1.juli 2025 (Prop. 115 L (2024-2025).
- Vegloven
- Naturmangfoldloven (2009)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima og energiomlegging i kommunene (2009)
- Barn og unge i byggesak (2021)
- T-2/08 Om barn og planlegging (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (2019)
- T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker (1997)
- BGF Blå-grønn faktor (Framtidens byer) (2014)
- Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging (2017)
- Havnivåstigning og stormflo, DSB (2016)
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- N-100 Veg og gateutforming, Statens vegvesen (2014)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)
- Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyser i kommunen, DSB (2014)
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, DSB (2017)
- Ny kart- og planforskrift (trer i kraft 1. juli 2025)

3.2 Regionale planer og føringer

- "Et Nordland for framtiden – Regional planstrategi for Nordland 2024–2028" Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Regional transportplan 2022-2033
- "Regional plan for klima og miljø, grønn omstilling i Nordland – NFK (2021)
- Veileder for fastsetting av byggegrense i strandsonen. Nordland fylkeskommune (2018)
- Nasjonalt og regionalt viktige kulturminner i Lofoten (2007)

3.3 Kommunale planer og føringer

- Kommuneplanens arealdel for Vågan kommune 2015-2027.
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan Kabelvåg 2021-2040
- Hovedplan for avløp 2025 – 2035 (for øyeblikk på høring) og Kommunalteknisk norm for Vågan kommune
- Trafikksikkerhetsplan 2024-2027



Figur 11: Utsnitt hentet fra kommuneplanen med foreslått planavgrensning for detaljregulering.

Kommuneplanens arealdel for Kabelvåg 2021-2040:

I gjeldende kommuneplan er størstedelen av eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (K1 og K1.2). Det gjelder følgende rekkefølgekrav:

§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

«Før igangsettingstillatelse innenfor K1.2 Sandvika, B2 Eidet vest og for nye tiltak større enn 300m² BRA innenfor K1 Ørsvågvær skal V1 Ørsvågværveien være sikret oppgradert og etablert med opphøyd fortau/gang- og sykkelvei.»

§ 34 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

«Det stilles krav om detaljregulering av områdene i tabellen under, jf. § 3 Plankrav før det gis tillatelser etter pbl § 20-1. Plankrav gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse utsatt for stormflo tillates ikke lavere enn overflate gulv på kote 4, målt etter NN2000, 23 eller etter siste anbefalte nivå. Ved detaljregulering av K1, K2, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K40, samt K41 skal det gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling, for fastsettelse av sikringstiltak. I områder hvor det tillates fritidsbebyggelse skal arealformålet være fastsatt i reguleringsplan og begrenset til mindre områder. I områder ved havet skal allmenheten sikres tilgang til fjære og sandstrender, dette gjelder særlig ved områder avsatt til friluftsområde i sjø. Det tillates heller ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som kan hindre tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.»

Det spesifiseres nærmere for området K1 og K1.2:

«Innenfor K1 tillates fritids- og turistformål, næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning) og fritidsbebyggelse. Det tillates mindre tiltak uten ytterligere plan, jf. Pbl § 11-10, der tiltak omfattet av pbl § 20-1 bokstav a) er inntil 100 m² BRA pr enhet. De mindre tiltakene skal være innenfor bebygde områder eller erstatte eksisterende bebyggelse. Tiltak på eksisterende bebyggelse og nye tiltak omfattet av pbl § 20-1 bokstav a) på inntil 450 m² BRA som kan dokumenteres å være i samsvar med tidligere volumer, gesims og mønehøyder tillates også uten reguleringsplan. Det skal være referanser til den historiske bebyggelsen i ny bebyggelse. Alle nye tiltak skal underordnes og tilpasses landskapet i området, i tillegg skal fremtredelsen til den tidligere Væreiergården og «Skyskraperen» hensyntas. Bygninger, stier, veier og parkeringsplasser skal ha god terrengtilpasning uten bruk av sjenerende fyllinger, skjæringer eller forstøtningsmurer. For områder hvor det ikke er eksisterende bebyggelse eller anlegg er det undersøkelsesplikt, jf. Kulturminneloven § 9.»

Planforslaget skal inneholde følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse (hovedsakelig næring, rettet mot turistindustrien)
- Parkeringsarealer

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veiareal
- Gangstier/ turstier
- Fortau
- Annen veigrunn/ teknisk anlegg
- Renovasjon

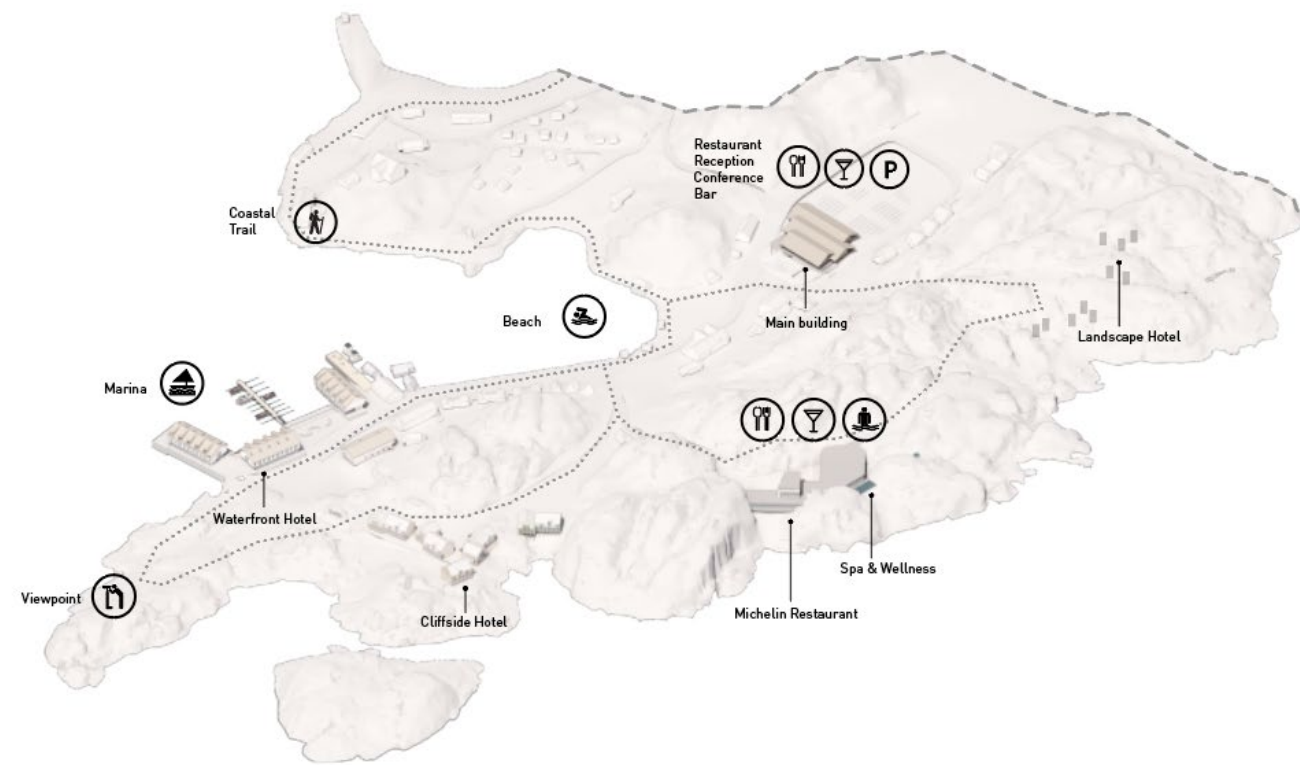
Grønnstruktur og rekreasjon:

- Offentlig tilgjengelige strandarealer
- Havnepromenade
- LNFR (Landbruk, natur og friluftsliv – for å ivareta omkringliggende eller integrerte grønt-/naturområder)

Vann og sjø:

- Småbåthavn
- Havneområde i sjø
- Fyllinger i sjø

4 Mulighetsstudie 2025



Figur 12: Aksonometrisk oversikt over foreløpige delprosjekter i mulighetsstudien – Kilde: Mulighetsstudie, juni 2025. VÅG



Figur 13: Situasjonsplan (skalert): 1. servicebygg, 2. parkering, 3. offentlig plass, 4. promenade, 5. brygge hotell, 6. marina, 7. kyststi, 8. Cliffside hotell, 9. restaurant, 10. spa & wellness, 11. landskapshotell, 12. alternativ ny veladkomst, 13. ansatte boliger, 14. restaurerte rorbuer, 15. sauna, 16. alternativ servicebygg (eksisterende bygninger) Kilde: Mulighetsstudie, juni 2025. VÅG



Figur 14: Visualisering bryggehotell – Kilde: Mulighetsstudie, juni 2025. VÅG



Figur 15: Visualisering «Cliffside hotell» – Kilde: Mulighetsstudie, juni 2025. VÅG

4.1 Mulighetsstudie

Formålet med mulighetstssstudien var å legge til rette for utvikling av et helhetlig og bærekraftig reiselivsanlegg, med fokus på naturbaserte opplevelser, lokal byggeskikk og skånsom tilpasning til landskapet. Mulighetsstudien skisser et mulig scenario for en full utbygging. Prosjektet kommer til å tilpasses i løpet av planprosessen og deretter.

4.2 Bakgrunn

Området har tidligere vært benyttet til campingvirksomhet (Sandvika Camping), og bærer preg av tidligere terrenginngrep. Planinitiativet tar utgangspunkt i disse inngrepene og søker å revitalisere området gjennom ny bruk, samtidig som urørt natur bevares og landskapet restaureres så langt mulig.

4.3 Prosjektets hovedgrep

- Skånsom plassering i terrenget: All ny bebyggelse lokaliseres i allerede påvirkede områder. Urørt natur skal bebygges i minst mulig grad.
- Revegetering og landskapspleie: Områder utenfor byggenes fotavtrykk revegeteres og tilbakeføres til naturlig tilstand der det er mulig.
- Lokal byggeskikk: Ny arkitektur tar hovedsakelig utgangspunkt i tradisjonell kystarkitektur, med bruk av saltak, trematerialer og tilpasning til klima og topografi.
- Miljøvennlige løsninger: Prosjektet vurderer bruk av prefabrikkerte massivtrekonstruksjoner (CLT), solenergi, sjøvannsbaserte varmepumper og andre bærekraftige teknologier.
- Reiselivsbygg skal holdes i store trekk bilfritt. Det skal vurderes alternative transportformer for intern transport i anlegget.

4.4 Planlagt program

Planområdet skal inneholde følgende funksjoner:

- **Cliffside Hotel:** Modulbasert hotell som plasseres på eksisterende platå med utsikt mot Vestfjorden.
- **Waterfront Hotel:** Hotellbygg langs moloen med marina og offentlig promenade.
- **Servicebygg (Gateway Hub):** Resepsjon, restaurant, bar og konferansefasiliteter ved hovedinngangen.
- **Restaurant og Spa & Wellness-senter:** Eksklusivt tilbud med utsikt mot nordlys og fjordlandskap.
- **Tursti og utsiktspunkter:** Tilrettelegging for naturopplevelser og rekreasjon.
- **Landskapshotell:** Frittliggende hytter med minimalt fotavtrykk, innpasset i naturen.
- **Eksisterende bygninger** skal settes i stand og innpasses i reiselivsbyggets helhetskonsept.

Destination Ørsvågvær representerer en ny type reiselivsutvikling i Lofoten, der natur, kultur og arkitektur møtes i en helhetlig og bærekraftig visjon. Prosjektet søker å skape verdier både for lokalsamfunnet og besøkende, med respekt for landskapet og stedets identitet.

4.5 Forhold til kommuneplan og eksisterende regulering

Planinitiativet vil bygge videre på eksisterende kommuneplanens arealdel og hensynssoner, og det legges opp til tett dialog med Vågan kommune for å sikre at prosjektet harmonerer med kommunens overordnede mål for bærekraftig reiselivsutvikling.

5 Viktige tema i reguleringsplanen

5.1 Bebyggelse og arkitektur:

Detaljert regulering av byggeområder, inkludert byggegrenser, byggehøyder (kotehøyder, gesims-/mønehøyder), utnyttelsesgrad (BYA/T-BRA), gesims- og møneretning, og krav til arkitektonisk utforming, materialvalg og fargepalett. Målet er å sikre god landskapstilpasning og visuell kvalitet i Lofotens unike miljø.

5.2 Trafikksikkerhet/ barn og unge:

Regulering av adkomstveier til anlegget, internveier, snu-/ryggeplasser, gang- og sykkelveier, samt tilstrekkelig antall og utforming av parkeringsarealer for både besøkende og ansatte. Dette skal ivareta trafikksikkerhet i henhold til Vågan kommunes "Trafikksikkerhetsplan 2024–2027". Det vil legges særlig vekt på trafikksikkerhet for barn og unge innenfor og i tilknytning til planområdet. Dette innebærer en grundig vurdering av trygge ferdselsårer og gang- og sykkelveier. Parkering, av- og pålessing skal organiseres på en måte som minimerer risiko for myke trafikanter. Planen vil også vurdere tiltak som fartsdempende elementer og klar skilting for å skape et trygt og forutsigbart trafikkbilde i området rundt anlegget, i tråd med Vågan kommunes mål for trafikksikkerhet.

5.3 Friluftsliv og tilgang til Strandsonen (grønnstruktur og rekreasjon):

Sikring av tilgang til offentlig tilgjengelige strandarealer, etablering av havnepromenade og andre tur- og rekreasjonsområder. Dette skal bidra til gode opplevelser for både fastboende og tilreisende, og ivareta allmennhetens tilgang til sjø og strand. Inkluderer også ivaretagelse av LNFR-arealer innenfor planområdet.

5.4 Kulturmiljø og landskap:

Vurdering av kulturminner og kulturmiljø i planområdet, og hvordan disse hensynene ivaretas. Dette inkluderer også en grundig analyse av prosjektets visuelle konsekvenser for landskapet og tilpasning til Lofotens særegne natur- og kulturlandskap.

6 Videre prosess

6.1 Medvirkning:

God medvirkning er avgjørende for en vellykket planprosess og for å sikre et bredt lokalt engasjement. I tråd med Plan- og bygningsloven vil det bli lagt vekt på å informere og involvere berørte parter, naboer og offentlige myndigheter gjennom hele prosessen.

6.2 Planinitiativ, politisk behandling og oppstartsmøte

Vi er overbevist om at etableringen av et moderne og bærekraftig reiselivsanlegg på Ørsvågvær vil være et viktig bidrag til videreutviklingen av reiselivsnæringen i Vågan kommune og Lofoten som region.

Prosjektet vil legge til rette for økt verdiskaping og nye lokale arbeidsplasser, samtidig som det tilbyr et attraktivt og miljøbevisst overnattingstilbud i tråd med regionens ambisjoner.

Vi ser frem til et konstruktivt og effektivt samarbeid med Vågan kommune og relevante myndigheter gjennom hele planprosessen, og til å realisere et prosjekt som balanserer utvikling med respekt for Lofotens unike natur- og kulturlandskap.

Vi ber herved om et oppstartsmøte med kommunen for å avklare rammene for det videre planarbeidet, så snart dette planinitiativet er politisk behandlet.

Med vennlig hilsen,



Markus Schwarz

Dipl.-Ing. Arkitekt, MNAL

VÅG LOFOTEN AS
Kræmmervikveien 5
8373 Ballstad

hei@vaag.net
+47 928 464 53