



Foto: VÅG Lofoten AS

REISELIVSANLEGG SMEDVIKA DETALJREGULERINGSPLAN PLANINITIATIV

PLANID	XXXX
DATO	19.05.2026
REVIDERT	28.05.2026
UTARBEIDET AV	VÅG LOFOTEN AS

Oppdragsgiver:	Astra Group 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	19.05.26	PlanInitiativ for detaljregulering – Reiselivsanlegg Smedvika	MH	TA	MS
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	Formål med planarbeidet.....	3
1.3	Vurdering av utredningsplikt.....	3
2	Planområdet	4
2.1	Forestått planavgrensning	5
2.2	Forholdet til gjeldende planer og føringer	5
2.3	Kvikkleire aktsomhetsområde	6
2.4	Havnivå/ 200 års stormflo med klimapåslag 2100.....	6
3	Rammer og premisser for planarbeidet	7
3.1	Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer	7
3.2	Regionale planer og føringer	7
3.3	Kommunale planer og føringer.....	7
4	Mulighetsstudie 2025	9
4.1	Mulighetsstudie.....	9
4.2	Prosjektets hovedgrep.....	9
5	Viktige tema i reguleringsplanen.....	10
5.1	Bebyggelse og arkitektur	10
5.2	Trafikksikkerhet/ barn og unge.....	10
5.3	Friluftsliv og tilgang til Strandsonen (grønnstruktur og rekreasjon)	10
5.4	Kulturmiljø og landskap	10
5.5	Stormflo og bølgepåkjenning	10
6	Videre prosess	10
6.1	Medvirkning:.....	10
6.2	Planinitiativ, politisk behandling og oppstartsmøte	10

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

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

Oppdragsgiver *Astra Group AS* driver i dag turistanlegg på *Statsbuene* i Kabelvåg og har nylig kjøpt eiendommene med gnr/bnr 12/174, 12/220 og 12/152. Oppdragsgiveren ønsker nå å legge til rette for utvikling på ovennevnte eiendommer.

I Vågan kommunes gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. (K10 Smedvika og K11-K11.1 Statsbuene)

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av turistanlegget, som inkluderer overnattingstilbud, bespisningstilbud og offentlig badstu. Planen skal gjennom regulering bidra til å styrke Vågan kommunes reiselivsnæring, skape lokale helårlige arbeidsplasser og tilby et attraktivt tilbud for både lokalbefolkning og besøkende.

1.3 Vurdering av utredningsplikt

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (2017) §8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I og II konsekvensutredes, sistnevnte hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planlagt bebyggelse på planområdet samsvarer ikke med noen av tiltakene på listen.

Vår vurdering er at tiltaket ikke faller inn under krav om konsekvensutredning, da planen er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Kabelvåg. Det vurderes videre at tiltaket ikke faller inn under krav om planprogram etter §4.1 Planprogram i Plan- og bygningsloven (2009).

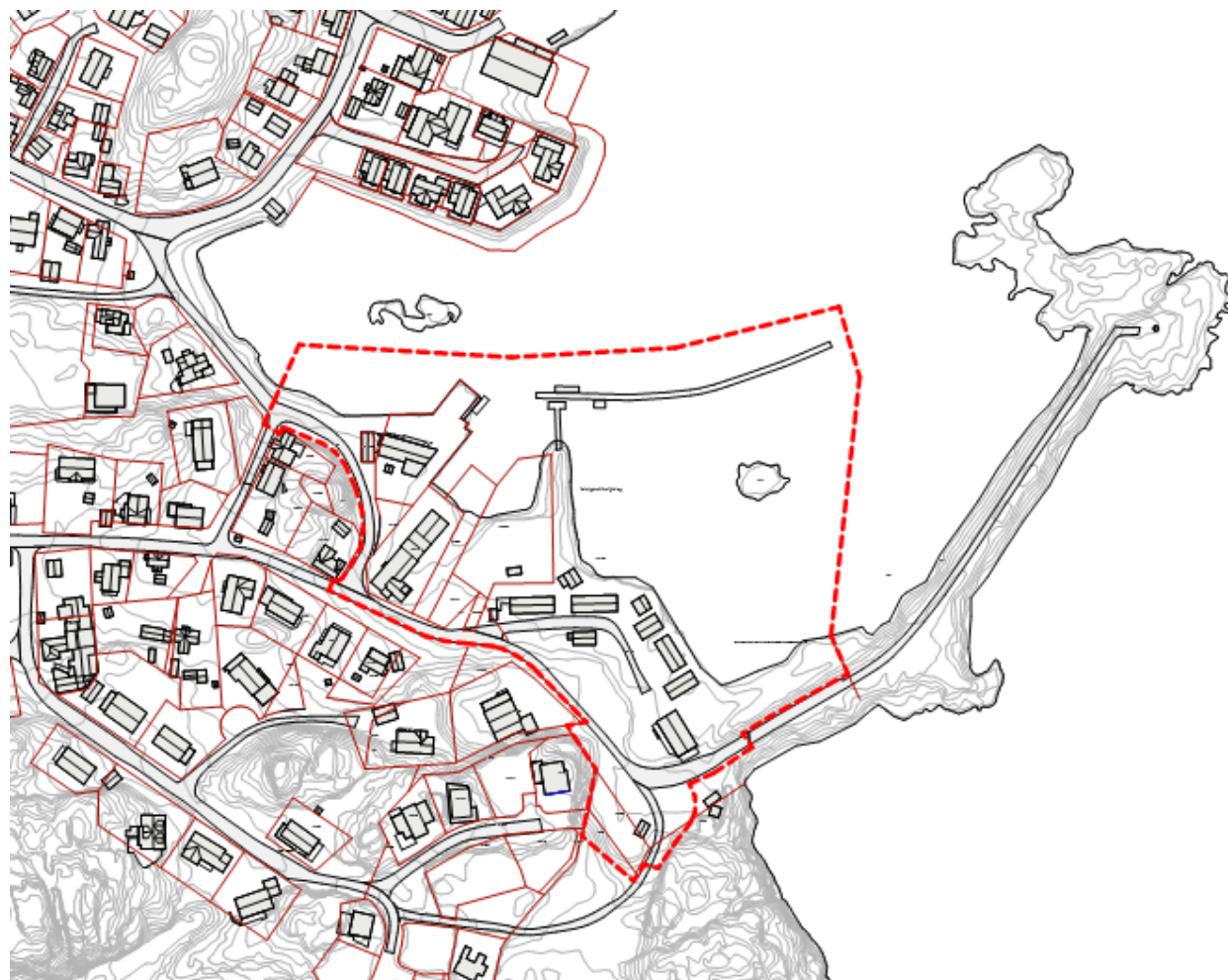
2 Planområdet



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

Figur 2: Foreslått planområde omfatter K10 Smedvika og K11-K11.1 Statsbuene Kilde. www.nordlandsatlas.no

2.1 Foreslått planavgrensning



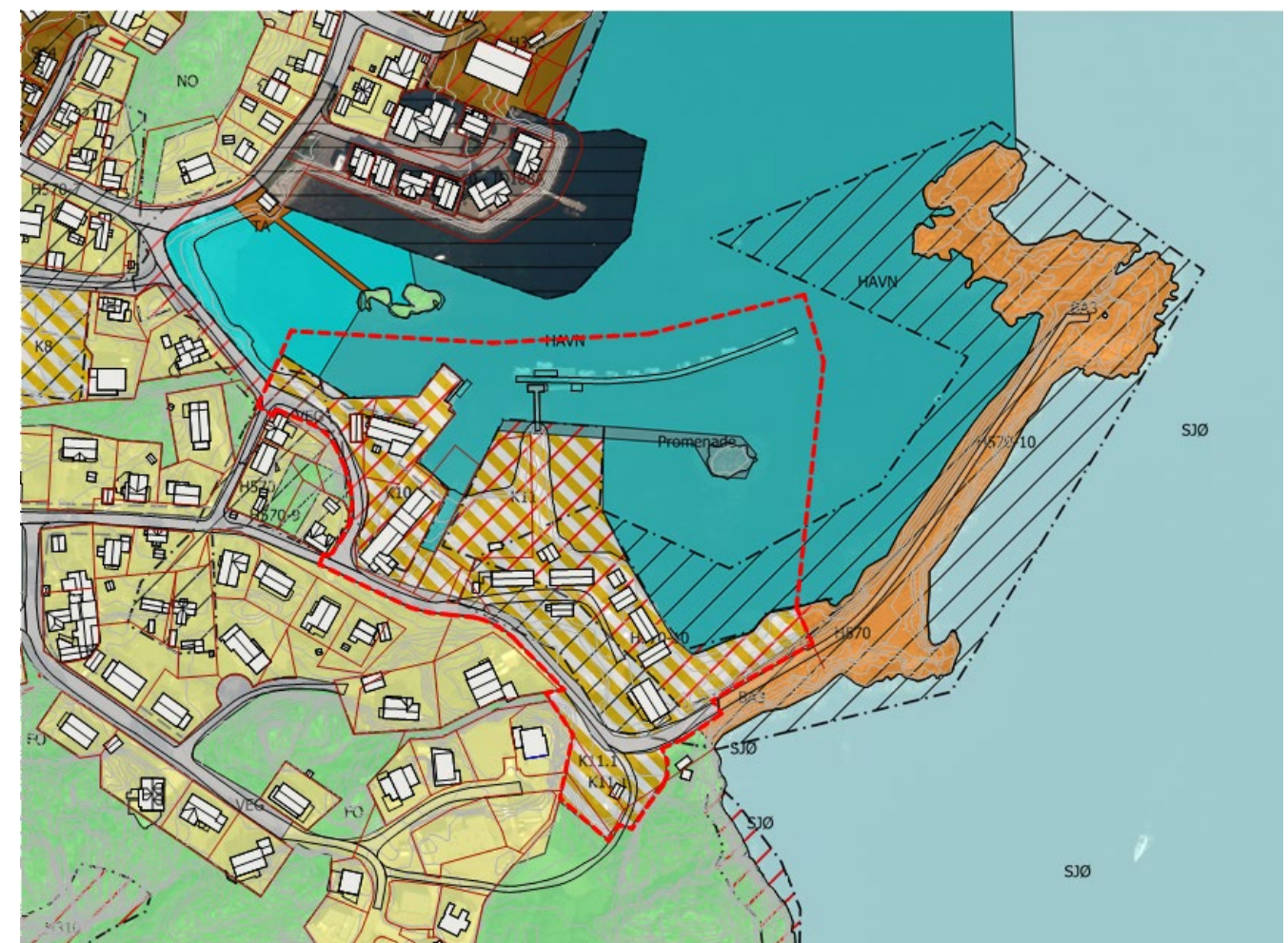
Figur 3: Foreslått planavgrensning med dagens situasjon. Kilde: NORKART/QGIS/VÅG

Planområdet foreslås satt til området avsatt til arealformålsgrensene K10 og K11-K11.1, som er sammenfallende med gjeldende kommunedelplan (plan. id. 301). Det medtas tilgrensende vannarealer som skal avsettes til «havneområde i sjø» i tråd med føringer i kommuneplan.

Områdets areal er oppgitt til omtrent 16,6 dekar – men avgrenses mot vannkanten på flere sider og arealet er derfor usikkert.

Planområdet med Smedvika og de historiske Statsbuene ligger i enden av Vikabakken i Kabelvåg, der Statsbuene og Wahlbrygga drives i dag som turistanlegg. Planområdet inkluderer mindre eiendommer eid av tiltakshaver, samt festetomt tilhørende Lofoten glass AS og eksisterende slipp på eiendom eid av Vågan kommune, plassert i midten av planområdet. Mot øst grenser planområdet til friluftsområdet med moloen i Kabelvåg (12/1), i sør til friområde (12/33) og til boligbebyggelse i Ursvika og Nakken øst og i vest til boligbebyggelse i Steinveien og Vikabakken.

2.2 Forholdet til gjeldende planer og føringer



Figur 3: Foreslått planavgrensning og gjeldende kommuneplan. Kilde: NORKART/QGIS/VÅG

Foreslått planområde og ny bebyggelse i planområdet vil være i tråd med gjelde planer og føringer, og skal begrenses til arealformålsområdene K10 og K11-K11.1 i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til kombinert formål. Deler av området ligger i henssynsone for bevaring av kulturmiljø (H570-10) for Statsbuene og moloen, og faresone for flomfare (H320).

Småbåtanlegget som tidligere har vært i området og som er vist i gjeldende kommuneplan planlegges videreført.

2.3 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.

2.4 Havnivå/ 200 års stormflo med klimapåslag 2100



Figur 8: Havnivå/ 200 års 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 Smedvika på +3,48m NN. 200 års stormflo ligger på +2,60m NN.

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 (K10 og K11-K11.1).

§ 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 K10 og K11-K11.1

Innenfor K10 tillates offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, forretning og bolig hvor %-BYA = 60%. Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

Innenfor K11 tillates næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning), småbåthavn og parkering. Det tillates etablert parkeringsanlegg innenfor K11.1 med næring/forretning eller det som på annen måte gir aktive fasader mot Vikabakken i 1. etasje. Innenfor K11.1 tillates gesims- og mønehøyder inntil 11 meter. For ny bebyggelse innenfor K11 skal byggehøyder og volum hensynta eksisterende bebyggelse.

I kommunedelplanen for Kabelvåg er det beskrevet følgende om hensynssonen for kulturmiljø:

Statsbuene og moloen (H570-10)

Miljøet ved moloen omfatter de fire statsbuene, molo, steinsatt pir og kaifront samt nyere bebyggelse. Moloen var et av de første større moloanleggene i Norge som ble påbegynt allerede i 1875, men var ikke ferdig slik vi kjenner den før byggingen av statsbuene startet i 1929. Moloen er storm-skadet flere ganger, blant annet i 1945 og 1983. Statsbuene skulle tjene som forbilder for ny rorbubygging i sin tid og ivareta fiskernes boligstandard. Kulturmiljøet fanger inn et vesentlig element i Kabelvågs havnehistorie, og representerer en liten men viktig brikke i norsk fiskerihistorie. Området rundt statsbuene er utbygd over flere tidsperioder, men miljøet med statsbuene er fortsatt lesbart som en helhet. Området er derfor sårbart for større endringer og nye store bygningsvolumer. Ny bebyggelse bør videreføre samme karakter som den eksisterende bebyggelsen, det bør etterstrebes en egenart for den nye bebyggelsen innenfor rammene av to til tre etasjer med saltak typologi. Statsbuene med tilhørende historisk bebyggelse bør ikke tillates revet, påbygd eller endret. Områdets karakter og autentisitet bør ivaretas. Bebyggelsens relasjon til havet med kai/promenade bør sikres. Siktlinjer og motiv fra moloen inn mot Kabelvåg må ivaretas. Fradelinger av eiendommen 12/152 bør ikke tillates. Bygget til det tidlige akvariet kan tillates endret. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten og regional kulturminneforvaltning

Planforslaget skal inneholde følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

Grønnstruktur og rekreasjon:

- Offentlig tilgjengelige strandarealer
- Havnepromenade
- Friområde

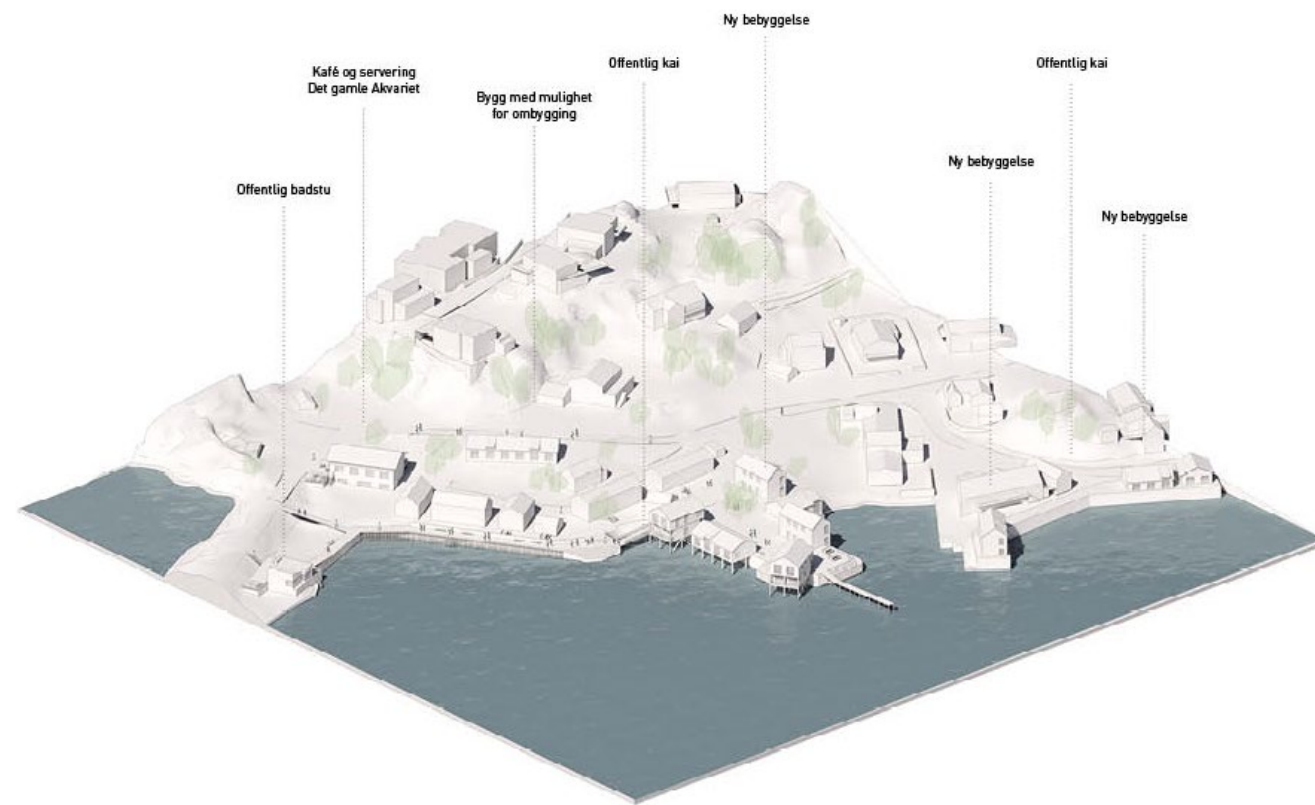
Vann og sjø:

- Havneområde i sjø
- Fyllinger i sjø

4 Mulighetsstudie 2025

4.1 Mulighetsstudie

Formålet med mulighetsstudien var å legge til rette for utvikling av et helhetlig og bærekraftig reiselivsanlegg i tilknytning til de historiske Statsbuene. Prosjektet skisserer en utvidelse av turistanlegget med overnattingstilbud, bespisningstilbud, parkering og et offentlig badstuanlegg. Prosjektet undersøker også muligheten for ombygging av det gamle Akvariet til bevertning/spisested for lokale og besøkende. Mulighetsstudien skisser et mulig scenario for en full utbygging. Prosjektet kommer til å tilpasses i løpet av planprosessen og deretter.



Figur 12: Foreløpig skisse for nye og eksisterende bygningsvolumer. Ny bebyggelse vil ha høyder og uttrykk tilpasset den historiske bebyggelsen, og vil ha kombinert formål rettet mot turisme. – Kilde: Mulighetsstudie, april 2026. VÅG

4.2 Prosjektets hovedgrep

- Lokal byggeskikk: Ny arkitektur vil etterstrebe en egenart som hovedsakelig tar utgangspunkt i tradisjonell kystarkitektur, med bruk av saltak, trematerialer og tilpasning til klima og landskap.
- Tilpasning til kulturmiljø: Den nye bebyggelsen har byggehøyder og volum som hensyntar eksisterende bebyggelse. Ny utbygging vil i hovedsak ligge nord i planområdet og søke å minimere visuell påvirkning på Statsbuene og slik ivareta kulturhistorisk lesbarhet, eksisterende siktlinjer og motiv.
- Miljøvennlige løsninger: Prosjektet vurderer bruk av prefabrikkerte massivtrekonstruksjoner. Det skal også ses på gjennbruk av historiske materialer og elementer i ny bebyggelse.



Figur 13: Foreløpig skisse for situasjonsplan med nye og eksisterende bygninger (skalert), kaianlegg og parkeringsarealer. Ny bebyggelse er uthævet i rødt. Kilde: Mulighetsstudie, april 2026. VÅG

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. Den nye bebyggelsen vil ha byggehøyder og volum som hensyntar eksisterende bebyggelse, og vil følge føringer fra gjeldende kommuneplan. Målet er å sikre god funksjonell og miljømessig kvalitet, samt god landskapstilpasning og visuell kvalitet.

5.2 Trafikksikkerhet/ barn og unge

Planarbeidet vil kunne medføre virkninger utenfor planavgrensningen, særlig knyttet til økt trafikk. Planen vil innebære regulering av adkomstveier til anlegget, internveier, snu-/ryggeplasser, 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)

Planen vil sikre tilgang til offentlig tilgjengelige kaiarealer, 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 friarealer innenfor planområdet.

5.4 Kulturmiljø og landskap

Det er ikke registrerte kulturminner i planområdet, men planområdet med Statsbuene ligger i hensynssone for kulturmiljø og inngår i regional kulturminneplan for Lofoten og regional kulturminneforvaltning. Det vil gjøres grundig vurdering av hvordan hensynene til kulturmiljø i området ivaretas. Dette inkluderer også en grundig analyse av prosjektets visuelle konsekvenser for landskapet og tilpasning til Kabelvågs særegne natur- og kulturlandskap.

5.5 Stormflo og bølgepåkjenning

Deler av planområdet er i kommundelplanen markert utsatt for flomfare. Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som del av planarbeidet, der blant annet bølgepåkjenning og stormflo blir viktige temaer.

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 i Smedvika vil være et viktig bidrag til videreutviklingen av reiselivsnæringen i Vågan kommune og Lofoten som region.

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.

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 behandlet.

Med vennlig hilsen,



Markus Schwarz

Dipl.-Ing. Arkitekt, MNAL

VÅG LOFOTEN AS
Ballstadlandet 201
8373 Ballstad

hei@vaag.net
+47 928 464 53