



Plan- og bygningsavdelingen/utvikling

Deres ref:

Saksbehandler: Sibell Åland, tlf: , e-post: Sibell.Aland@vagan.kommune.no

VÅG Lofoten AS
Kræmmervikveien 5
8373 BALLSTAD

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Reiselivsbygg Ørsvågvær - planid 336

Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Reiselivsbygg Ørsvågvær 336.
Møtedato	24.10.2025
Møtedeltakere	- Sibell Reidarsdatter Åland v/Vågan kommune - Stefanie Schramm v/Vågan kommune - Markus Schwarz v/Våg Lofoten AS - Christer Larsen v/Skårungen AS
GNR/BNR	10 / 27
Planens formål	- Tilrettelegge for etablering av et reiselivsbygg - Reiselivsbygget skal inkludere overnattingstilbud, servicefunksjoner, bespisningstilbud og konferansefasiliteter

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel (2017) overstyres av nyere kommunedelplan Kabelvåg (2021).
Kommunedelplan	Det gjelder kommunedelplan Kabelvåg, vedtatt 22.11.2021. Areal er avsatt til følgende formål: - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt K1.2: Det tillates fritids- og turistformål, næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning) og fritidsbebyggelse - Parkeringsarealer - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: veiareal, gangstier/turstier, fortau, annen veigrunn/teknisk anlegg og renovasjon - Grønnstruktur og rekreasjon: offentlig tilgjengelige strandarealer, havnepromenade og LNFR

	- Vann og sjø: småbåthavn, havneområde i sjø og fyllinger i sjø 
Reguleringsplan	Ikke relevant.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Gjeldende plangrunnlaget for området: – Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 – Kommunedelplan Kabelvåg, vedtatt 2021 Andre regionale og statlige føringer: – Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 – Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 – Universell utforming, i teknisk forskrift – Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025 – Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2024 – Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442/2021), samt veileder til retningslinje T1442/2021: Veileder om behandling av støy i arealplanlegging – Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 – Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler

	forholdet til plan- og bygningsloven mv. – Fylkesplan 2013 – 2025 – Regional planstrategi for Nordland 2024-2028 – Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
Pågående planarbeid	Ikke relevant.

Plantype

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

Planens avgrensning

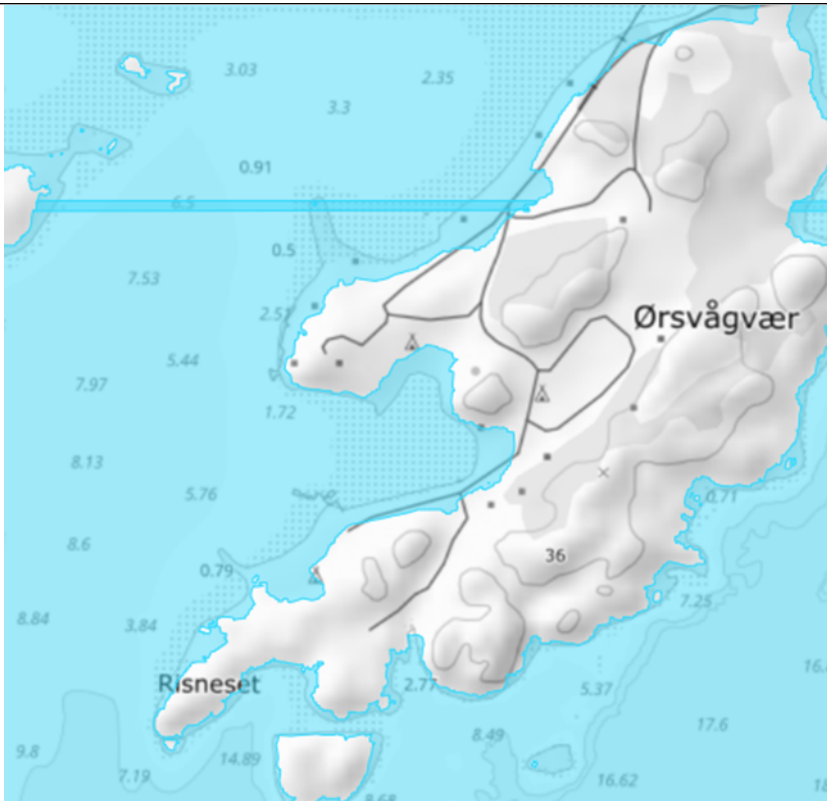
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ikke relevant.
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Ikke relevant.
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	Ikke relevant.

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Kommunedelplan Kabelvåg (KDP) § 34: <i>Innenfor K1 tillates fritids- og turistformål, næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning) og fritidsbebyggelse.</i> Skissert plan vurderes å være i tråd med kommunedelplanens formål for kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Ikke relevant.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Hovedproblemstilling i planen vil være følgende (foreløpig): - Havnivå og stormflo - Dyrka jord - Tilpassing til eksisterende kulturmiljø - Trafikksikkerhet
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Tiltaket kan komme i konflikt med jordvern, da 2 daa av det nordlige planområdet er registrert som fulldyrka jord. Nedbygging av dyrka jord bør unngås. Dersom denne delen av planområdet opprettholdes er dette et tema som vil kreve egen utredning.
Naturmangfoldvurderinger	Det stilles krav om vurdering av Naturmangfoldsloven §§ 8 -12. Området er bebyggt. Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Det er dog registrert en svært viktig skjellsandforekomst få hundre meter utenfor planområdet. Denne må vurderes i planens samla virkninger.
Kulturlandskap og kulturminner	Planområdets nærområde i vest er av stor kulturhistorisk verdi, med flere registrerte bevaringsverdige bygninger (SEFRAK-bygg). Dette området er i kommunedelplan for Kabelvåg omfattet av hensynssone for kulturmiljø H570-3, med følgende retningslinje: «Den kulturhistoriske autentisiteten til hovedhuset Væreiergården, «Skyskraperen» og rorbuene fra 1800-tallet bør ivaretas som en viktig del av historien til Ørsvågvær.», jf. § 49. Selve planområdet er ikke del av denne hensynssonen, men kommunen vil likevel understreke at det generelt gjelder at alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29- 1 og 29 -2. Det ligger også et SEFRAK-bygg innenfor planområdet, som bør hensyntas og vurderes i planens samla virkninger.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i> <u>Havnivå og stormflo</u> Havnivå og stormflo skal konsekvensutredes.

	 <i>Se havnivå, Kartverket, sikkerhetsklasse F2, med klimapåslag (2100).</i> Ut ifra kartet kan man se at deler av planområdet kommer til å bli påvirket av havnivåstigning. KDP § 34 stiller krav til at det skal gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling. Ved endelig planforslag må det dokumenteres at dette er hensyntatt. Bebyggelse skal ikke plasseres lavere enn 4 meter. <u>Radon</u> Området ligger innenfor lav til moderat aktsomhetsgrad. <u>Trafikkfare</u> Planen vil omfatte formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og legger blant annet opp til alternativ ny veiadkomst. Det må i planarbeidet utarbeides en trafikkanalyse, som vurderer blant annet adkomst og snuplasser, trafikkmengde og myke trafikanter.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Planområdet berører ikke offentlige lekeplasser, og det er heller ikke gjort barnetråkkregistreringer innenfor eller i nærheten av planområdet. Barns interesser i forhold til trafiksikkerhet skal likevel vurderes i planarbeidet. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn.

Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<u>Adkomstvei og gangvei</u> Planinitiativet legger opp til å beholde eksisterende adkomstvei fra vest, samtidig som det legger til rette for alternativ adkomstvei som kobler seg mot eksisterende veinett i nord. Trafikksikker adkomst vil være et viktig tema i planen, noe planinitiativet også legger opp til. Det må gjøres en trafikkanalyse som tar for seg viktige temaer som adkomst, trafikkproduksjon, trafiksikkerhet og myke trafikanter. Tiltaket vil også medføre behov for varetransport, noe det må legges til rette for i planforslaget. Ved utforming av vegsystem og adkomst legges Statens vegvesens vegnormal og kommunal vegnormal til grunn. <u>VAO</u> Det er per i dag ikke kommunale VA-ledninger innenfor planområdet. All vann- og avløpshåndtering må derfor løses gjennom private anlegg. Det er samtidig knyttet usikkerhet til kapasiteten på eksisterende private VA-ledninger, og det kan ikke legges til grunn at disse har tilstrekkelig dimensjonering for planlagt utbygging. Tiltakshaver må derfor, så langt som mulig, dokumentere vann- og avløpshåndtering som del av planarbeidet. Dette omfatter vurdering av eksisterende anlegg, behov for oppgraderinger og eventuelle nye løsninger som sikrer tilstrekkelig kapasitet og driftssikkerhet. Kommunal veileder for VAO rammeplan legges til grunn.
Støy	Foreløpig er det ingen relevant støykilde som potensielt kan påvirke planområdet. Anbefalte grenseverdier som er gitt i T-1442 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn for alle bygge- og reguleringssaker.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Generelt gjelder: <i>Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene</i>, jf. pbl §§ 29-1 og 29 -2. KDP § 34 fastslår også at alle nye tiltak skal underordnes og tilpasses landskapet i området.
Behov for utbyggingsavtale	Utbyggingsavtale kan bli aktuelt dersom tiltaket medfører f. eks behov for utbygging av infrastruktur som f. eks fortau.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Ikke relevant.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	<u>Forslagstillers vurdering:</u> Det er forslagstillers vurdering at tiltaket er i tråd med overordnet plan, og ikke faller inn under krav om konsekvensutredning etter «Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven». Planen omfattes heller ikke av punkt 24 i vedlegg I «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²» eller 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 i Plan og bygningsloven (2009). <u>Kommunens vurdering:</u> Det er kommunens vurdering at tiltaket faller inn under krav om konsekvensutredning etter «Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven». Planen er i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav om planprogram jf. § 6. Kommunen vurderer likevel planen som konsekvensutredningspliktig, da tiltaket er av et slikt omfang at det faller inn under § 10 a, i tillegg til punkt 12c i vedlegg II av forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.
--	--

Kart

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

Framdrift*

Planlagte dato for varslings/høring av planprogram	
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Endelig planvedtak i kommunestyret	

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

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

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

Referat sendes fra kommunen til tiltakshaver og plankonsulent for gjennomgang. Tiltakshaver og plankonsulent gir tilbakemelding dersom de har merknader.

Godkjenning av referat Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere den 17.11.2025. Tilbakemelding ble gitt 27.11.2025. Møtereferat godkjent 27.11.2025.

Med hilsen

Sibell Åland
Arealplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.