



våg lofoten as • (+47) 928 46 453 • hei(a)vaag.net

28.09.2026

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

DETALJREGULERING FOR REISELIVSANLEGG SMEDVIKA

PLANID: 1865-343

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det med dette om oppstart av arbeid med detaljregulering for Reiselivsanlegg Smedvika i Vågan kommune. Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene gnr. /bnr. 12/1, 12/33, 12/146, 12/152, 12/174, 12/175, 12/176, 12/220, 12/235, 12/236, 12/304 og 12/343. Alle eiendommene ligger på Statsbuene i Kabelvåg. Oppstartsmøte med Vågan kommune ble avholdt 17.06.2026. Politisk behandling ble gjennomført 21.09.2026.

1. Forslagsstiller og visjon

Forslagsstiller er **Astra Group AS**, med **VÅG Lofoten AS** som fagkyndig plankonsulent. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videreutvikling av Astra village, det eksisterende turistanlegget ved Statsbuene og Wahl brygga i Kabelvåg. Prosjektet bygger på en strategi om å videreutvikle et areal som allerede er bebygd og i aktiv bruk, framfor å ta i bruk urørt natur og strandsone. Målet er et helårsbasert reiselivsanlegg som styrker Kabelvåg som reisemål, og som samtidig gir noe tilbake til lokalsamfunnet gjennom tilbud som er åpne for allmennheten.

2. Prosjektets hovedgrep og delprosjekter

Planlagt utvikling omfatter overnattingstilbud, bespisningstilbud og etablering av offentlig badstue. Det legges vekt på at all ny bebyggelse i **form, skala og materialitet skal tilpasses eksisterende bebyggelse og den lokale kystarkitekturen** i Kabelvåg. Planarbeidet omfatter foreløpig følgende hovedelementer:

- **Overnatting:** Videreutvikling og utvidelse av overnattingskapasiteten til Astra village, med ny og ombygd bebyggelse tilpasset eksisterende bryggemiljø. Byggehøyder og volum skal hensynta eksisterende bebyggelse.
- **Bespisning og fellesfunksjoner:** Servering og fellesfunksjoner for anleggets gjester, som også skal være tilgjengelig for besøkende og lokalbefolkning, og bidra til aktive fasader mot sjøen og Vikabakken.

- **Offentlig badstue:** Det etableres badstue ved sjøen som skal være åpen for allmennheten, som et helårlig tilbud til både tilreisende og lokalbefolkningen.
- **Sjøareal og småbåthavn:** Planen vil avklare bruk av tilgrensende sjøareal, herunder eventuell småbåthavn, flytebrygger og annen tilrettelegging for ferdsel og aktivitet på sjøen.
- **Uteområder og allmenn tilgang til sjøen:** Planen skal sikre at allmennheten fortsatt har tilgang til og fri ferdsel i strandsonen. Det legges opp til opparbeidede uteoppholdsarealer og gode forbindelser langs sjøen gjennom anlegget.
- **Adkomst og parkering:** Planen vil omfatte regulering av adkomstveier, internveier, snu- og ryggeplasser, samt tilstrekkelig antall og utforming av parkeringsarealer for besøkende og ansatte.

3. Forholdet til overordnet plan

Planområdet er i kommunedelplan for Kabelvåg (planID 301) avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål gjennom delområdene K10 Smedvika og K11–K11.1 Statsbuene. Kommunedelplanens § 34 stiller krav om detaljregulering for området.

Innenfor K11 tillates næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning), småbåthavn og parkering. Planlagt tiltak vurderes her å være i tråd med overordnet plan. Innenfor K10 tillates offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, forretning og bolig. Tiltakene vil til dels sammenfalle med disse funksjonene, men i tillegg vil et reiselivsbygg ha overnatting som en del av sitt tilbud. Overnatting inngår ikke i formålet, og deler av tiltaket vil derfor avvike fra kommunedelplanen.

Planinitiativet ble behandlet i Hovedutvalg for miljø, plan og næring 21.09.2026 (sak 083/26), som enstemmig vedtok at oppstart av planarbeidet kan gjennomføres. Vedtaket innebærer ikke at kommunen har tatt stilling til det endelige planforslaget.

4. Infrastruktur, samfunnssikkerhet og klimatilpasning

For å sikre en trygg og bærekraftig utvikling av området inneholder planarbeidet flere viktige tekniske avklaringer:

- **Havnivå og stormflo:** Deler av området ligger innenfor 200-års stormflo. Det skal gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepåvirkning og overskylling, for fastsettelse av sikringstiltak. Ny bebyggelse utsatt for stormflo tillates ikke lavere enn gulvnivå på kote 4 (NN2000).
- **Grunnforhold:** Området ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnforholdene vurderes nærmere i planarbeidet.
- **Vann og avløp:** Anlegget skal tilknyttes kommunal avløpsløsning. Det utarbeides VAO-plan som del av planprosessen, og behov for slukkevann og hydranter avklares i samråd med kommunen.
- **Trafikk og trafikksikkerhet:** Det gjennomføres en trafikkanalyse som inngår i planbeskrivelsen. Planen vil vurdere fartsdempende tiltak og tydelig skilting for å skape et trygt og forutsigbart trafikkbilde rundt anlegget, i tråd med Vågan kommunes mål for trafikksikkerhet.
- **Utbyggingsavtale:** Det gjøres oppmerksom på at det kan bli aktuelt å inngå utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og kommunen for gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningslovens § 17-4.

5. Viktige temaer i planarbeidet

Følgende temaer er identifisert som særlig viktige, og vil bli utredet og belyst i planbeskrivelsen:

- **Kulturmiljø:** Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men området inngår i hensynssone H570-10 Bevaring av kulturmiljø, som omfatter Statsbuene og moloen. Kommunedelplanen beskriver kulturmiljøet som sårbart for større endringer og nye store bygningsvolumer. Planarbeidet vil derfor legge særlig vekt på volum og skala, siktlinjer og forholdet mellom bebyggelsen og sjøen.
- **Naturmangfold:** Det er gjort flere registreringer av ærfugl (sårbar) i og utenfor tiltaksområdet, og det er registrert større taeskoeforekomster nordøst for området. Planarbeidet vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8–12.

- **Friluftsliv og strandsoner:** Planområdet ligger i strandsonen, som har stor rekreasjonsverdi for allmennheten. Det skal ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsonen.
- **Barn og unges interesser:** Barnetråkkregistrering (2020) viser at deler av planområdet brukes av barn, blant annet som skolevei, og at moloen på Daudmannsholmen er et populært oppholdssted. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging legges til grunn, med særlig vekt på trafiksikkerhet.
- **Risiko og sårbarhet:** Det gjennomføres ROS-analyse for planområdet, hvor blant annet stormflo, grunnforhold, trafiksikkerhet og beredskap vurderes.

6. Konsekvensutredning og prosess

Etter dialog med Vågan kommune i oppstartsmøtet er det avklart at planen ikke utløser krav om planprogram, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6. Planen skal likevel vurderes etter forskriftens §§ 8 og 10, fordi den omfatter reiselivsutbygging og tiltak i sjø innenfor et verdifullt kulturmiljø. Kommunens vurdering er at planen mest sannsynlig ikke utløser krav om konsekvensutredning, forutsatt at utbyggingen holder seg innenfor rammene i kommunedelplanen og ikke medfører vesentlige negative virkninger for kulturmiljø, landskap eller strandsonen. Relevante temaer vil uansett bli utredet og innarbeidet i planbeskrivelsen.

7. Medvirkning og frist for innspill

Vi ønsker en god dialog med naboer, berørte grunneiere, myndigheter og andre interessenter tidlig i prosessen. Vedlagte dokumenter gir en mer utfyllende oversikt over planarbeidet.

Frist for merknader og innspill: 30.10.2026

Innspill sendes skriftlig til:

- **VÅG Lofoten AS** v/ Noah Petersen Vos
- Postadresse: Kræmmervikveien 5, 8373 Ballstad
- E-post: plan@vaag.net

Vennligst merk innspill med: "PlanID 1865-343 – Reiselivsanlegg Smedvika".

Merknader og innspill blir referert og kommentert i planbeskrivelsen som følger planforslaget når dette sendes til kommunen for behandling. Det er derfor ikke nødvendig å sende kopi til Vågan kommune.

Vedlegg:

- Planinitiativ – Detaljregulering for Reiselivsanlegg Smedvika
- Referat fra oppstartsmøte med Vågan kommune, 17.06.2026
- Kart med planavgrensning

Med vennlig hilsen,

Noah Petersen Vos



Arealplanlegger Msc, VÅG Lofoten AS

Ballstad, 28.09.2026

Mail.: noah@vaag.net