



Våg Lofoten AS
Markus Schwarz
Kræmmervikveien 5
8373 BALLSTAD

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Reiselivsbygg Smedvika - planid 343

Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Reiselivsbygg Smedvika 343.
Møtedato	17.06.2026
Møtedeltakere	- Sibell Reidarsdatter Åland v/Vågan kommune - Stefanie Schramm v/Vågan kommune - Markus Johnsen v/Vågan kommune (veg) - Kai Børge Årre v/Vågan kommune (brann) - Stig Rune Dybvik v/Vågan kommune (vann) - Markus Schwarz v/Våg Lofoten AS - Noah Petersen Vos v/Våg Lofoten AS - Vassili Sibirius v/Astra Group As - Geir Normannseth v/Astra Hospitality AS
GNR/BNR	12 / 152
Planens formål	- Legge til rette for videreutvikling av turistanlegget på Statsbuene i Kabelvåg - Planlagt utvikling innebærer overnattingstilbud, bespisningstilbud og etablering av offentlig badstue

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel (fra 2017) overstyres av nyere kommunedelplan for Kabelvåg (2021).
Kommunedelplan	Tiltaksområdet er i kommunedelplan for Kabelvåg (planID 301) regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (K10 og K11), hvor bestemmelse § 34 første ledd stiller krav om detaljregulering blant annet for K11-K11.1 <i>Statsbuene</i> . Bestemmelsen lyder videre slik:

Ny bebyggelse utsatt for stormflo tillates ikke lavere enn overflate gulv på kote 4, målt etter NN2000, 22 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.

Bestemmelsene for de aktuelle delområdene lyder slik:

K10 Smedvika

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.

K11-K11.1 Statsbuene

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.



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 TEK-17 - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025 - Statlige planretningslinjer for klima og energi, 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 - Fylkesplan for Nordland 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	Planinitiativet vurderes hovedsakelig å være i tråd med overordnet kommunedelplan, hvor begge delområdene (K10 og K11) er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Innenfor K11 tillates næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning), småbåthavn og parkering, og planlagt tiltak ansees dermed å være i tråd med formålet. Innenfor K10 tillates offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, forretning og bolig. Hotell/overnatting er ikke i tråd med dette formålet, og deler av tiltaket kan derfor være i strid med kommunedelplanen.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Ikke relevant.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Hovedproblemstillinger i planen vil være følgende (foreløpig): - Havnivå og stormflo - Tilpasning til eksisterende kulturmiljø - Friluftsliv og bevaring av strandsonen som tilgjengelig for allmennheten - Barn og unges interesser
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Tiltaket berører ikke dyrka eller dyrkbar mark, og vurderes ikke å komme i konflikt med landbruksinteresser.
Naturmangfoldvurderinger	Det er gjort flere registreringer av ærfugl (kategorisert som sårbar) i og utenfor tiltaksområdet. Et stykke nordøst for tiltaksområdet (rett vest for Daudmannsholmen) er det registrert større taeskogforekomster. Dette er en viktig naturtype som planlagt tiltak ikke bør berøre.

Kulturlandskap og kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Området er likevel del av hensynssone H570-10 <i>Bevaring av kulturmiljø</i>. Kulturmiljø er derfor et viktig tema i planprosessen.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i> Området ligger under marin grense, og er dermed innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Kvikkleire må derfor vurderes nærmere i planarbeidet. Deler av området ligger innenfor 200-års stormflo, noe kartutsnittet under viser (NVE Atlas). 
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Det er gjennom barnetråkkregistrering (2020) kartlagt at deler av planområdet benyttes av barn, til bla. skolevei. Moloen på Daudmannsholmen er et populært sted for barn å oppholde seg på. Det er viktig at barn og unges interesser vektlegges særskilt i planleggingen, spesielt med tanke på trafiksikkerhet. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transp ort	Veg: Vegen som går gjennom planområdet er kommunal, og har lav fartsgrense (30 km i timen). Det er ingen gang- og sykkelsti gjennom området, men det går frem av planinitiativet at planen vil innebære regulering av adkomstveier til anlegget, internveier, snu-/ryggeplasser, samt tilstrekkelig antall og utforming av parkeringsarealer for besøkende og ansatte. 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 trafiksikkerhet. Det må gjøres en trafikkanalyse, men den kan gå inn som en del av planbeskrivelsen.

	Vann: Alt skal inn på den kommunale avløpsløsningen. Det er ønskelig at det utarbeides en VAO-plan som del av planprosessen, da det er en stor fordel at dette kommer før byggesak. Hydranter, sjøvann osv må vurderes, og sjøvann ansees som «siste utvei». Kommunen sender over mal for VAO-plan i etterkant av møtet.
Støy	Ikke relevant.
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, jf. pbl §§ 29-1 og 29 -2.</i> 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.
Friluftsliv	Planområdet befinner seg i strandsonen, som generelt har stor rekreasjonsverdi for allmennheten. Det er viktig at strandsonen holdes allment tilgjengelig, og friluftsliv er et tema som må vurderes særskilt for tiltak langs sjø.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Tiltaket faller ikke inn under krav om konsekvensutredning etter «Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven». Planen er primært i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav om planprogram jf. § 6. Planen må imidlertid vurderes etter KU-forskriften § 8 og § 10 fordi den omfatter reiselivsutbygging, sjøarealer/fyllinger i sjø og ligger innenfor et verdifullt kulturmiljø. Basert på opplysningene i planinitiativet fremstår det likevel som mest sannsynlig at planen 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.
---	---

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.

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere den 17.06.2026. Tilbakemelding ble gitt 19.06.2026. Møtereferat godkjent 19.06.2026.

Med hilsen

Sibell Åland
Arealplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:

Varslingsliste - Detaljregulering for Reiselivsanlegg Smedvika - planid 343