

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	10.03.2026	006/26

Arkivsak ID 25/2605

Saksbehandler

Aapo Rautio

1. gangs behandling - Detaljregulering Skjæret, Stamsund - planID 1860_202506

Sammendrag

Vestvågøy kommune har mottatt planinitiativ for Skjæret i Stamsund. Arealet er mest kjent for den kulturhistorisk viktige bygningen Skjærbrygga, som brant ned i våren 2024. Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av hotell/overnatting, bevertning, anlegg for turisme og reiseliv, nordlysobservatorium samt eventuelle arealer for tjenesteyting og kontorvirksomhet. Planen omfatter også parkering og tilhørende teknisk infrastruktur. I tillegg regulerer planen fritidsbebyggelsen på den sørlige delen av Skjæret slik det er bygd. Tiltakshavers visjon er et hotell med mellom 50 til 60 hotellrom med tilhørende anlegg. Det foreslås ingen endringer til arealbruk utover det som gjelder erstatningsbygg for Skjærbrygga. De mest aktuelle problemstillingene i planen er tilpasning av ny bebyggelse til det eksisterende kulturmiljøet, samt endrede trafikale forhold og parkerings behov som følge av ny bruk. Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg godkjenner planforslaget for Skjæret og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Begrunnelsen er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for videre bruk og utvikling av et viktig kulturmiljø. Planforslaget åpner for at et erstatningsbygg for Skjærbrygga kan gis et moderne uttrykk, så lenge det tilpasses det eksisterende kulturmiljøet og bidrar til å styrke områdets særpreg.

Måloppnåelse

Saken vurderes å være i tråd med følgende mål i kommunale planer:

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2017-2029:

Delmål 1 under hovedsatsing 4:

Vestvågøy er en destinasjon for mat, reiseliv og naturbaserte opplevelser og aktiviteter.

Delmål 1 under arealstrategier:

Vestvågøy kommune har næringsvekst og nyskaping.

Kommunedelplan næring:

Delmål reiseliv:

I Vestvågøy er reiselivet en motor for bærekraftig stedsutvikling.

Kommunedelplan for klima, miljø og energiplan vestvågøy kommune:

Delmål næringsliv:

Næringslivet i Vestvågøy skal fortsette den grønne omstillingen for å skape grønn konkurransekraft, i samarbeid med Vestvågøy kommune og Lofoten de Grønne øyer.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Skjæret, Stamsund, planID1860_202506, med tilhørende plankart datert, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 02.02.2026.
2. Teknisk utvalg godkjenner forslaget til detaljregulering av Skjæret og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Begrunnelsen er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for videre bruk og utvikling av et viktig kulturmiljø. Planforslaget åpner for at et erstatningsbygg for Skjærbrygga kan gis et moderne uttrykk, så lenge det tilpasses det eksisterende kulturmiljøet og bidrar til å styrke områdets særpreg.
4. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10

Saksdokumenter

25.02.2026	202506_Planbeskrivelse NLP Skjæret Stamsund 020226	1818832
25.02.2026	202506_Planbestemmelser NLP Skjæret Stamsund 020226	1818833
25.02.2026	202506_Plankart NLP Skjæret Stamsund 020226	1818834
17.12.2025	Perspektiv Northern lights panorama_Perspektiv fra bro	1810423
17.12.2025	Perspektiv Northern lights panorama_Perspektiv fra gata	1810424
25.02.2026	Arkitektillustrasjoner til planen samlet	1818835
25.02.2026	Mottatte innspill samlet	1818979
17.12.2025	VAO-02	1810432
17.12.2025	VAO-plan	1810433
17.12.2025	52506099-RIKy02-RAP Stormflo- og bølgeanalyse (Skjæret, Stamsund) rev03	1810434
17.12.2025	Trafikkanalyse Northern Light Panorama	1810435
17.12.2025	52506099-RIG-N01 Geoteknisk vurdering - Områdestabilitet	1810436
17.12.2025	Northern Lights Panorama klimagassbudsjett_FK kjb	1810437

Saksutredning

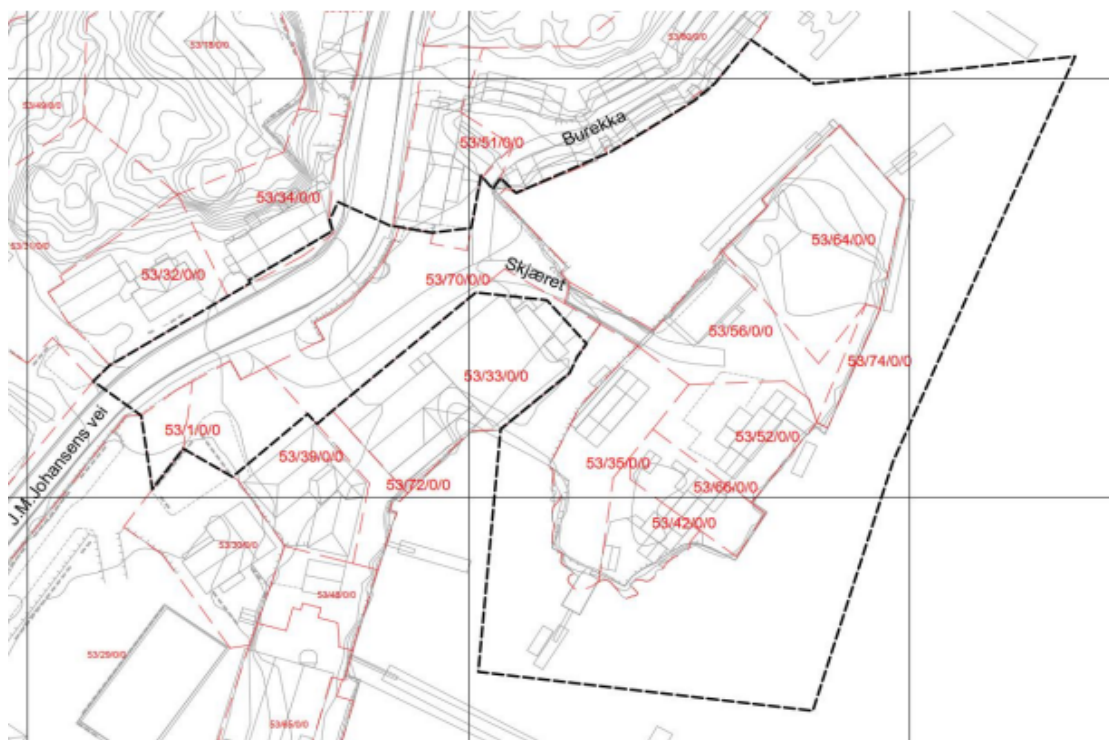
Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en hotellbygning med tilhørende støttefunksjoner på Skjæret i Stamsund, som erstatningsbygg for Skjærbrygga, som brant ned i mai 2024. Skjærbrygga var et trebygg fra midten av 1800-tallet og utgjorde en av de største gjenstående trebygningene i Nordland, og inngikk i et kulturmiljø av nasjonal interesse (NB! Registrert område Ytre Stamsund). Bygget ble tidligere brukt i forbindelse med fiskeri og sjøfart, men i nyere tid som restaurant og pub, med konferanselokaler og kontor.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter hele Skjæret, inkluderende almenningskai (kommunal eiendom), privat vei/brua over til Skjæret, kommunalt parkeringsareal vest for butikken på gnr. 53 bnr. 33, samt deler av J.M Johansens vei som gir adkomst til parkeringsområdet og Skjæret. Det varslede planområdet overlapper noe i vest med pågående reguleringsarbeid med detaljregulering for Ytre Stamsund-havn. Planavgrensningen inkluderer følgende eiendommer: 53/64, 53/56, 53/74, 53/66, 53/42, 53/35, 53/33, 53/70, 53/51, 53/1, 53/39 og 146/1.

Gnr./ Bnr.	Adresse	Kommentar
53/64	Skjæret 2	Forslagsstillers eiendom.
53/56	Ingen adresse	Forslagsstillers eiendom.
53/74	Ingen adresse	Almenningskai. Kommunal eiendom.
53/66	Skjæret 5	Privat eiendom.
53/42	Skjæret 3	Privat eiendom.
53/35	Skjæret 1A og 1B	Privat eiendom.
53/33	J.M Johansens vei 21	Dagligvarebutikk, treningssenter og hårstudio.
53/70	Ingen adresse	Offentlig tilgjengelig parkeringsområde.
53/51	J.M Johansens vei 23	Privat eiendom.
53/1	Ingen adresse	Privat eiendom. Benyttes til samferdselsformål i dag.
53/39	J.M Johansens vei 23	Privat eiendom.
146/1	Ingen adresse	Del av Fv. 817/J.M Johansens vei



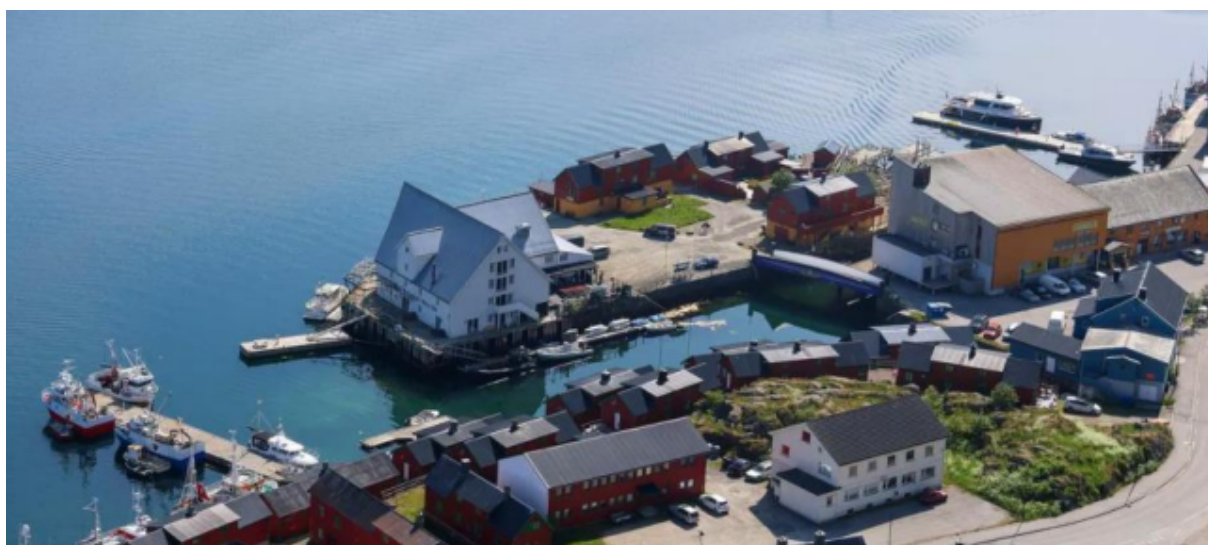
Varslet avgrensning av planområdet opptegnet på grunnkart. Kilde: www.kommunekart.com. Bearbeidet av Norconsult Norge AS.

Overordnede planer og beskrivelse av området

Forslag for planområdet omfatter deler av fylkesvei 817/ J.M.Johansens, private veien Skjæret, kommunalt parkeringsareal og hele Skjæret der Skjærbygga sto tidligere. Arealet er i

kommuneplanens arealdel (KPA) (planID 1860-201810) avsatt til bevertning (Skjærbrygga), kombinert bebyggelse og anlegg (rorbuene på Skjæret), parkering, veg, havn, og bruk og vern av sjø og vassdrag. Aktuelle arealet omfattes også av reguleringsplan Ytre Stamsund (planID 1860-201810) der arealet er avsatt med tilsvarende formål (rorbuene på Skjæret er regulert til fritidsbebyggelse og almenningsskai er regulert til formål kai). KPA gjelder foran. Aktuelle arealet er i begge planene, KPA og reguleringsplan, omfattet av hensynssone kulturmiljø.

Planområdet inneholder mange kulturminner fra nyere tid. Hele planområdet inngår i KPA (planID 1860-201810) i hensynssone kulturmiljø, H570_22 beskrevet som «Fiskevær og tettstedsmiljø med verdifulle bygninger, inkluder væreierbolig fra 1934. Kaianlegg i naturstein er spesielt verdifull i tillegg til et meget viktig rorbumiljø med ti rorbuer fra rundt 1850-1900» (væreierbolig ligger utenfor planavgrensning). Også i reguleringsplan Ytre Stamsund (planID 1860-201806) er arealet omfattet av hensynssone bevaring av kulturmiljø. Planen omfattes også i sin helhet av Riksantikvarens kartlegging, som beskriver området av nasjonal interesse. Oppføring av et erstatningsbygg for Skjærbrygga vil påvirke kulturmiljøet i Ytre Stamsund. Planarbeidet og videre prosjektering skal vektlegge tilpasning til eksisterende kulturmiljø og hensyn til omkringliggende bebyggelse og virksomhet. Tiltaket må planlegges slik at det ikke kommer i konflikt med det kulturmiljøet som området er en del av.



Bilde av Skjærbrygga slik den fremsto før den brant, samt rorbuene på skjæret og brua. Kilde. norskhavneguide.no



Nytt forslag, fugleperspektiv sett mot sørøst. Kilde: Norconsult Norge AS.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for oppføring av et nytt hotellbygg på Skjæret i Stamsund, som erstatning for Skjærbrygga som brant ned i 2024. Det planlegges 50–60 hotellrom, restaurant og serveringslokale, turisme- og reiselivsfunksjoner, samt et nordlysobservatorium. I tillegg åpnes det for arealer til tjenesteyting og kontor, samt tilhørende kai- og uteområder.

Bygget utformes i en H-form med saltak og stående trekledning for å tilpasses kulturmiljøet i NBI-registrerte Ytre Stamsund. Det blir noe høyere (ca. 5,5m) enn tidligere bygg grunnet behov for flomsikring, endret bruk og moderne etasjehøyder. Kai rundt bygget holdes åpen for allmenheten.

Adkomst skjer som i dag via fv. 817 og brua til Skjæret. Trafikkanalysen viser at tiltaket kan håndteres uten kapasitetsproblemer. Det planlegges 12 parkeringsplasser på Skjæret, mens resterende behov (totalt ca. 34 plasser) skal dekkes gjennom sambruk i nærområdet, med privatrettslige avtaler.

Vannforsyningen har kapasitet til forbruksvann, men ikke brannvann; løsningen foreslår nedgravd vanntank og/eller sjøvannsuttak. Avløpsvann skal renses før utslipp, noe som vil forbedre vannkvaliteten i Stamsund havn.

Planprosess og oppstart av planarbeidet

Vestvågøy kommune mottok den 22.08.2025 planinitiativ for Skæret, Stamsund. Planinitiativet ble behandlet av Teknisk utvalg den 07.10.2021, som sak TKU-058/25. Det ble fattet følgende vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Teknisk utvalg i Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsplanarbeid for etablering av et hotell på Skjæret i Stamsund, med følgende forutsetninger:

- 1. Hele Skjæret tas med inn i planavgrensningen for helhetlig planlegging og fastsetting av arealbruk i arealet.*
- 2. Det skal i reguleringen legges vekt på å ivareta kulturhistoriske interesser i området.*
- 3. Det skal legges vekt for å finne gode helhetlige løsninger for adkomst og parkering i arealet.*

Oppstartsmøte ble holdt 10.10.2025, og varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut og annonsert i Lofotposten den 04.11.2025. Fristen for å komme med innspill til varsel om oppstart var 02.12.2025. Til varsel om oppstart ble det mottatt 13 innspill fra naboer og myndigheter. Se kapittel 2.3 *Innspill til varsel om oppstart* i planbeskrivelsen for innspill og forslagstillers/konsulentens kommentarer og kommunens vurdering av temaene i neste kapittel *Vurdering*.

Det har videre vært avholdt møte med Vestvågøy kommune, avdeling for Vann og Avløp den 5.11.2025 ift. VAO-plan og med Lofoten brann- og redningsvesen den 14.11.2025 knyttet til brann og redning.

Det ble gjennomført et dialogmøte med kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Vestvågøy kommune den 01.12.25, med bakgrunn i at området inngår i et kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse for byer og tettsteder. Hensikten med møtet var å diskutere hvordan planarbeidet kan ivareta og tilpasse seg de kulturhistoriske verdiene i området. Følgende tilbakemeldinger ble notert i møtet:

Fra Nordland fylkeskommune:

Krever ikke rekonstruksjon etter brannen.

NFK mener at prosjektet med de nye grepene er på riktig vei.

Forholdet til eksisterende steinkai er viktig, og ikke ønskelig med ny utfylling

Høyde og volum er fortsatt et tema for tilpasning til omgivelsene, men det ble ikke fastsatt konkrete føringer om at det f.eks. er for mange etasjer.

Ønskelig at det illustreres flere alternativer til fargebruk i planbeskrivelsen, men oppfattet ikke motforestillinger til f.eks. stående hvit trekledning.

Metall-plate tak eller skifertak ble diskutert som relevante alternativer.

Ønskelig at det sees videre på noe reduserte vindusstørrelser.

Ikke ønskelig med rekkverk i glass på balkonger.

Fra Vestvågøy kommune:

Sammenfallende med NFK i forhold til at prosjektet er på rett vei.

Er også opptatt av høyder, volum og detaljering.

Merknader til varslings av oppstart av planarbeidet

Det vises til kapittel 2.3 *Innspill til varsel om oppstart* i planbeskrivelse. Totalt kom det inn 13 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Disse er redegjort og svart av plankonsulentene i planbeskrivelsen.

Ved varsel om planoppstart kom det inn flere merknader fra nærliggende naboer som var bekymret for konsekvensene utbyggingen ville ha for dem og omgivelsene. Merknadene gjaldt særlig forhold som byggets størrelse og høyde, kulturmiljø, økt trafikk, kapasitet på parkering og hvordan tiltaket vil påvirke de trafikale forholdene i området. Se kommunens vurdering i neste kapitlene.

Vurdering

Forhold til vedtatt planinitiativ og overordnede planer

Planforslaget følger opp planinitiativet med sentrale temaer som ble løftet: helhetlig planlegging for området, ivaretagelse av kulturhistoriske verdier og fokus i løsning av adkomst og parkering i området. Planforslaget er i stor grad i samsvar med overordnede planer. Det er satt bestemmelser for å ivareta et erstatningsbygg til Skjærbrygga blir anpasset til kulturmiljøet og at eksisterende bebyggelse søkes bevart som det er. Imidlertid legger planforslaget til rette at erstatningsbygg kan bli noe høyere og større enn det som Skjærbrygga var. Det er utredet behov for parkeringsplasser for prosjektet. Det foreslås etablert 34 parkeringsplasser for hotellet hvorav minst 12 skal være på Skjæret. Resterende parkeringsplasser skal løses på andre steder i nærområdet. Privatrettslige avtaler for resterende parkering skal foreligge før det kan gis brukstillatelse til hotellet.

Faglige og generelle forhold

Overordnede rammer og planer

Planforslaget bygger på kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til næringsformål begrenset til bevertning. Nå foreslås en utvidelse av næringsformålet slik at det også omfatter hotell/overnatting, kontor og tjenesteyting. Dette gir større fleksibilitet og et utvidet tilbud for turister og lokalbefolkningen.

Planen vurderes å være i tråd med Fylkesplanen for Nordland, som har strategier for bærekraftig arealplanlegging, og oppfordrer til samordnet areal- og transportplanlegging. Planforslaget styrker Stamsund i Vestvågøy kommune ved å legge til rette for en bredere næringsstruktur. Gjennom å ta utgangspunkt i stedets egenart, med tilpassing til eksisterende stedsstruktur og kulturmiljø, videreutvikles området på en måte som

ivaretar lokale kvaliteter. Planforslaget balanserer bruk og vern ved å forsterke eksisterende strukturer uten å beslaglegge nye naturområder, og bidrar samtidig til bærekraftig utvikling i tråd med statlige og regionale mål.

Kulturmiljø

Konseptutviklingen og planforslaget er utarbeidet med tydelig forankring i føringer om at området ligger innenfor et kulturmiljø som er vurdert som både nasjonalt og regionalt viktig. Dette har vært avgjørende for de løsninger og valg som er tatt underveis, og har dannet grunnlaget for planens utforming og tilpassing til stedets egenart. Videre har kulturminnemyndighetene deltatt aktivt i prosessen gjennom flere møter, og

deres innspill har bidratt til å sikre at hensynet til kulturmiljøet ivaretas på en god måte. Det er også utarbeidet egne bestemmelser i reguleringsplanen som skal sikre at utviklingen skjer med respekt for kulturmiljøets verdier og særpreg, slik at lokal identitet og historiske kvaliteter videreføres og styrkes. Del av utviklet konsept for hotellet er nordlysturisme og nordlysobservatorium med store vinduer. Denne delen av bygget er vendt mot sjøen for å forringe kulturmiljøet rundt bygget minst mulig.

Stedets karakter

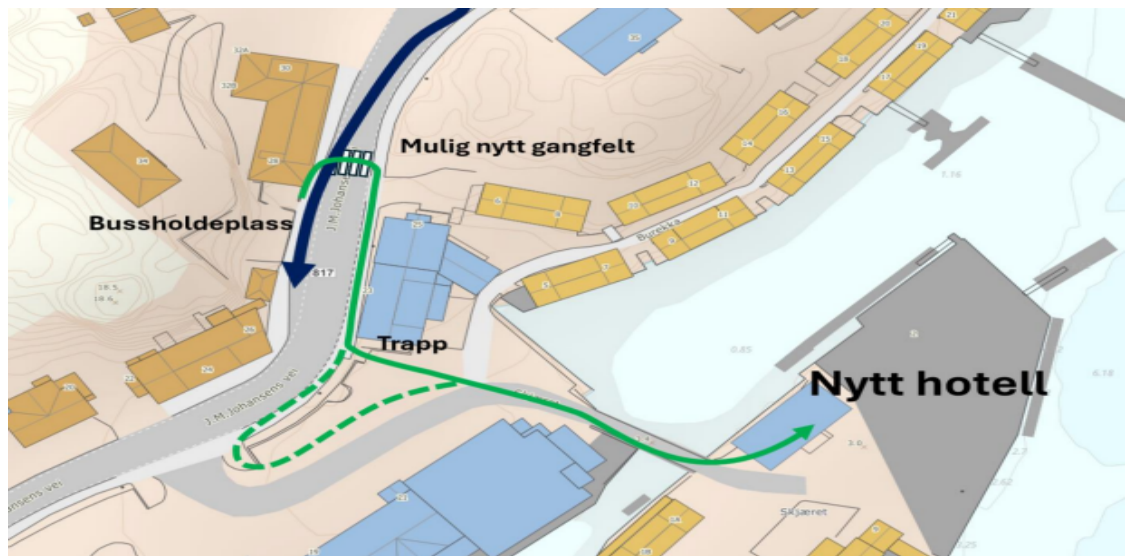
Det eksisterende bygget på tomten brant ned, og det har derfor oppstått et naturlig behov for å diskutere muligheten for å bygge noe nytt på stedet. Målet med det nye bygget er å gjenopplive området og skape nytt liv, blant annet ved å tilby et større og mer variert tilbud til både lokalbefolkningen og besøkende. Den nye bebyggelsen får noe større grunnflate og høyde enn det opprinnelige bygget. Det er lagt vekt på å tilpasse bygget til eksisterende stedsstruktur og bebyggelse, slik at det harmonerer med områdets særpreg. På denne måten balanseres behovet for moderne løsninger med hensynet til stedets karakter og historiske kontekst. Ved å videreføre og forsterke stedets identitet, vil det nye bygget bidra til å skape en levende møteplass uten å gå på bekostning av de kvaliteter som allerede preger området.

Trafikale forhold og parkering

Endret bruk av arealet vil medføre mer trafikk til arealet. Gjennomført trafikkanalyse for området konkluderer med at tiltaket ikke vil medføre problemer med trafikkavviklingen. Trafikkbildet vurderes som oversiktlig, og det eksisterende veinettet har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den forventede trafikken som tiltaket innebærer. Det er heller ikke identifisert behov for vesentlige endringer eller utvidelser av infrastrukturen for å sikre god avvikling, annet enn en anbefaling om etablering av et gangfelt på fylkesveien for å styrke trafiksikkerheten for myke trafikanter ved busstoppet langs denne veien. Det forventes at en betydelig del av besøkende til hotellet kommer med buss.

Videre er det gjennomført en parkeringsanalyse som har kartlagt det faktiske parkeringsbehovet i forhold til tiltakets omfang og kapasiteten på nærliggende parkeringsplasser og områder. En del av parkeringskravet forutsetter imidlertid at det inngås privatretslige avtaler om bruk av parkeringsplasser utenfor egen tomt (sambruk

av eksisterende parkeringsplasser), og disse avtalene må være på plass før det kan gis brukstillatelse for bygget.



Mulig løsning for turbusser (blå) og gående (grønt). Bakgrunnskart fra norgeskart.no.

For myke trafikanter finnes det allerede eksisterende infrastruktur på stedet, slik som fortau/gang- og sykkelveger. De planlagte utbedringene begrenser seg derfor til etablering av gangfelt i forbindelse med busslommen langs fylkesveien. Samtidig har man valgt å ikke utvide brua over til skjæret med tanke på å ivareta kulturmiljøet.

Utbyggingsavtale

Planen legger ikke opp til at det skal inngås utbyggingsavtale.

Krav til konsekvensutredning

Det er i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes. Det ble i oppstartsmøtet med kommunen 22.10.25 (se vedlagt referat fra oppstartsmøtet) vurdert om planforslaget utløser krav om Konsekvensutredning ref. forskriften fra 22. juni 2017 med vedlegg 1 og 2. Konklusjonen var, at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vedlegg 1 i forskriften angir hva som automatisk fører til konsekvensutredning, og vedlegg 2 angir de forhold som skal vurderes nærmere med hensyn til konsekvenser for miljø og samfunn. Denne reguleringsplanen er i tråd med gjeldende Kommunedelplan og arealdelen for Vestvågøy Kommune 2019-2023 fra 2005, der gjeldende forhold er konsekvensutredet tidligere. Planen er også delvis i tråd med gjeldene reguleringsplan, og foreliggende planforslag er derfor samlet vurdert til ikke å utløse automatisk krav til konsekvensutredning eller planprogram ref. vedlegg 1. I forhold til forskriftens vedlegg 2 ble det også konkludert med at tiltaket verken faller inn under §6 eller §7, planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften, eller under § 8 planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens §10, eller kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn, da tidligere utredninger godt belyser mulige konsekvenser for miljø og samfunn.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Gjennomføringen vil ikke berøre kommunalteknisk infrastruktur, annet enn istandsetting etter arbeider i forbindelse med teknisk infrastruktur (vannforsyning)

HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser

Ivaretatt iht. lov- og avtaleverk.



Nytt forslag, fugleperspektiv sett mot nordøst. Kilde: Norconsult Norge AS





Nytt forslag, perspektiv fra Burekka sett mot øst. Kilde: Norconsult Norge AS.

Miljøkonsekvenser

Landskap

Planen legger til rette for at nybygget på Skjæret kan blir større enn Sjørbygga var. Mønehøyden på det nye bygget kan bli cirka 5,5 meter høyere. Det er snakk om bygging på tidligere tomt uten behov for utfylling i sjø, nedbygging av natur, og hvor det storslagne landskapet rundt med fjell, holmer og hav er som før. Formene og de arkitektoniske grepene som er valgt kan forsvares ut ifra en kulturhistorisk kontekst, som gjør at det planlagte ikke blir totalt fremmed ift. skjærets tidligere bygg. Til tross for økt størrelse vurderes den totale påvirkningen på landskapet som begrenset. Størrelse av bygget vil medføre en begrenset påvirkning på sol- og utsiktsforhold til nabobyggene.

Støy og luftkvalitet

Planområdet har en sentral beliggenhet i Stamsund, noe som innebærer at området er eksponert for det som anses som normal støy- og luftforurensning for denne typen tettsteder. Den dominerende støykilden er biltrafikken langs hovedveiene gjennom området, samt båttrafikk i havneområdet. I perioder med økt aktivitet, som ved anløp av hurtigruten eller annen større sjøtrafikk, kan lydnivået øke noe. Luftkvaliteten påvirkes tilsvarende av forbrenningsmotorer fra kjøretøy og båter. Samlet sett vurderes støy- og luftforurensningsnivået til å være på et nivå som er typisk for sentrumsnære områder i mindre kysttettsteder.

Naturmangfold og vannmiljø

Utgangspunktet er et planområde som allerede er utbygd, og hvor det skal etableres et

erstatningsbygg. I henhold til naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlaget, er det lagt til rette for en vurdering basert på oppdatert og relevant informasjon fra offentlige databaser. Videre er det gjort en vurdering etter § 9, der førevar-prinsippet er vurdert som ivaretatt, ettersom det ikke er kjent risiko for tap av naturverdier eller arter i planområdet. Når det gjelder økosystemtilnærming og samlet belastning, jf. § 10, vurderes tiltaket som lite inngripende, da det ikke medfører ytterligere nedbygging av natur eller nye inngrep i landskapet. Planforslaget er derfor i tråd med de sentrale paragrafene i naturmangfoldloven, og det anses at hensynet til naturmangfoldet er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planprosessen.

Sjøarealet i planområdet og tilstøtende sjøareal inngår i vannforekomsten Stamsund havn (0363000030-11- C). Ifølge Vann-nett er dagens økologiske tilstand i vannforekomsten moderat, mens den kjemiske tilstanden er dårlig. De viktigste påvirkningene i området er forurensset sjøbunn, havneutvikling, industri (organisk forurensning), samferdsel (mudring) samt utslipp fra avløpsanlegg. Miljømålet for vannforekomsten er å oppnå god økologisk og kjemisk tilstand innen 2033. For å nå dette målet er det identifisert flere tiltak, blant annet kartlegging avløpssituasjonen, ferdigstillelse av hovedplan for vann og avløp for Vestvågøy kommune, bygging av ny hovedavløpsledning i Stamsund havn samt oppgradering eller forbedring av industrielle renseanlegg. Spillvann fra planområdet er tenkt håndtert ved å koble det til et privat avløpsanlegg via en slamavskiller, med utslipp mot Rokkvika, eller ved å etablere et eget renseanlegg med utslipp mot Stamsund havn. Basert på denne planens omfang og karakter vurderes den ytterligere belastningen fra planen å være begrenset, og forurensningsgrad vurderes å være lav. Dette betyr at tiltaket ikke vil føre til vesentlige nye utslipp eller forverring av miljøtilstanden i området, men heller bidra til en forbedring av vannmiljøet ved at avløpshåndteringen nå vil tilfredsstille dagens krav til rensing, i motsetning til tidligere praksis med urensset utslipp.

Friluftsliv

Det er ikke planlagt noen tiltak i sjøen, og sjøområdet vil derfor forbli uendret. Eksisterende bruk av sjøen kan videreføres som før. I tillegg vil hele kaiarealet rundt det nye bygget være åpent og tilgjengelig for allmennheten, noe som legger til rette for økt bruk og trivsel i området. Sjøområdets nåværende miljøtilstand skal ikke forringes som følge av tiltaket og det skal sikres at lokalbefolkningen og besøkende fortsatt kan benytte seg av kaiarealene til rekreasjon og andre aktiviteter. Videre gir allmenn tilgjengelighet rundt bygget muligheter for et levende og inkluderende byrom, hvor både nærmiljøet og tilreisende kan dra nytte av de maritime omgivelsene.

Klima og energi

Det er gjennomført klimagassberegninger for detaljreguleringsfasen. Totale klimagassutslipp fra materialer er anslått til ca. 3.300 tonn CO₂e over byggets levetid, hvor betongdekker, ferdig betong og stål utgjør de største utslippskildene. Beregningene er gjort med One Click LCA og gir grove anslag – faktiske utslipp kan bli høyere, men kan reduseres ved valg av materialer med lavere utslipp. Kommunen oppfordrer til å vurdere miljøaspektet ved å bruk av alternative byggematerialer, f.e. bruk av massivtre. Det bør også vurderes tilrettelegging for etablering av ladestasjoner.

Fremtidige klimaendringer er ivaretatt i planlegging av overvannshåndtering. Vestvågøy kommune, avdeling for Vann og Avløp har oppgitt at det skal legges til et påslag på 40 % på verdiene for forventet nedbør for å ta høyde for lokale variasjoner, usikkerhet i nedbørsdata og for å sikre en mer robust dimensjonering av overvannsanleggene. Påslaget bidrar til å redusere risikoen for underdimensjonering og gir et bedre grunnlag for å håndtere fremtidige klimaendringer og ekstreme nedbørshendelser.

Havne- og fiskeriinteresser

Planområdet ligger i Ytre Stamsund på et skjær inne i fiskerihavna. Fiskerirelatert aktivitet er fortsatt en viktig del av områdets identitet og næringsgrunnlag, og det finnes dedikerte arealer for parkering og veiformål som sikrer god tilgjengelighet og logistikk for både fastboende og besøkende. Planforslaget legger til rette for etablering av kai, flytebrygger, badstueanlegg på flytebrygger og lignende innenfor arealformål havneområde i sjø, men disse må ikke være til hinder for båttrafikken eller den sjørelaterte næringen. Det er ikke planlagt endringer for almenningsskai.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-sjekkelisten (*Planbeskrivelse 5.20 Risiko- og sårbarhet*) peker på at følgende tema kan få innvirkninger på planområdet:

Naturgitte forhold:

Områdestabilitet er vurdert som OK. Grunnforholdene ift. stabilitet av byggeriet må dokumenteres i byggesak (jf. bestemmelser). Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det omsøkte tiltaket. Bygninger innenfor reguleringsområdet er utsatt til stormflo og bølger. Stormflo og bølger er utredet, se rapport Stormflo- og bølgeanalyse (Skjæret, Stamsund), rev. 03 datert 28.11.25. Det er utarbeidet bestemmelser som ivaretar sikring av byggetiltak mot stormflo og bølger. Det er ikke gjennomført radonmålinger. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.

Infrastruktur:

Det er mulig at trafikale uhell kan oppstå i området. Skjæret har kun én adkomstvei, som går via fylkesvei 817/J.M Johansens vei, gjennom en offentlig parkeringsplass og over en bro. Dette gir få alternative ruter inn og ut, noe som kan forsterke konsekvensene ved eventuelle hendelser på veien. Det er kun en adkomststrute for brannbiler fra land: fra fylkesvei 817/J.M Johansens vei via veien Skjæret gjennom en offentlig parkeringsplass og over en bro. Dokumentasjon på at bygget/anlegget får tilstrekkelig vann/slokkemedium til

brannslukking og til eventuelle sprinkleranlegg skal dokumenteres før igangsettelsestillatelse kan gis. Videre må det dokumenteres at bygget har sikker rømning (ved brann og stormflo).

Forurensning:

Det skal kartlegges hvorvidt grunnen er forurenset ved gravearbeider. Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser der det avdekkes forurensning. Denne skal godkjennes av Vestvågøy kommune. For øvrig gjelder generell aktsomhetsplikt ved planlagte gravearbeid.

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Universell utforming ivaretas iht. krav fastsatt i gjeldende byggteknisk forskrift.

Forebygging av kriminalitet

Gjenoppbygging og transformasjon av Skjæret skjer i et område som er i aktiv bruk av fiskeri, havnerelatert virksomhet, Hurtigrute-anløp og annen næringsaktivitet. Planforslaget legger til rette for mer publikumstilgang, ny næringsvirksomhet, økt aktivitet og potensielt flere besøkende. I dag er planarealet preget av Skjærbrygga som ble total skadet i brann. Planforslaget kan bidra positivt til forebygging av kriminalitet gjennom økt aktivitet, ombruk og revitalisering.

Andre fagområders vurdering

Vann og avløp

Utkast for VAO-rammeplan for planområdet ligger vedlagt. Endelig VAO-rammeplan skal godkjennes av Vestvågøy kommune før 2. gangs behandling av planforslaget.

Det er tilstrekkelig kapasitet for forbruksvann, men det kommunale nettet kan ikke levere slokkevann. For å møte økt vannforbruk må vannledningen forsterkes, da dagens nett ikke gir nok vann til brannslukking. Det vurderes derfor å installere en nedgravd tank og eventuelt bruke sjøvann som tillegg. Avløpsvannet vil bli renset før utslipp, noe som vil bedre vannkvaliteten i området sammenlignet med tidligere praksis med urensset utslipp.

Forhold til øvrige vedtak og planer

Planforslaget er i tråd med Nordland fylkeskommune sine arealpolitiske retningslinjer som uttaler bl.a.: «By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.»

Planinitiativet ble behandlet av Teknisk utvalg den 07.10.2025. TKU-058/25 Vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet var Teknisk utvalg i Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsplanarbeid for etablering av et hotell på Skjæret i Stamsund, med følgende forutsetninger:

1. *Hele Skjæret tas med inn i planavgrensningen for helhetlig planlegging og fastsetting av arealbruk i arealet.*

2. *Det skal i reguleringen legges vekt på å ivareta kulturhistoriske interesser i området.*
3. *Det skal legges vekt for å finne gode helhetlige løsninger for adkomst og parkering i arealet*

Folkehelse, og barn og unges interesser

Temaet er mest knyttet til friluftslivet i området. Se vurdering om friluftsliv under miljøkonsenser.

Planforslaget er i planbeskrivelsen (7.11 Bærekraft og folkehelse) speilet mot FNs mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030 og vurderes å være i tråd med dem.

Alternative løsningsforslag:

1. Teknisk utvalg godkjenner forslag til detaljregulering for Skjæret, Stamsund, planID1860_202506, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 02.02.2026. Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Teknisk utvalg godkjenner forslag til detaljregulering for Skjæret, Stamsund, planID1860_202506, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 02.02.2026, men med følgende endringer:

(Utvalget angir selv hvilke bestemmelser som skal endres/tas ut/tilføyes)

Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-10.

3. Teknisk utvalg sender planforslaget tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: (Utvalget angir selv føringer/endringer).

Konklusjon

Området ligger sentralt til i Ytre Stamsund med umiddelbar nærhet til annen sosial og teknisk infrastruktur. Tiltaket støtter opp under nasjonale og lokale mål om en mer kompakt og bærekraftig utvikling av byer og tettsteder. Prosjektet legger særlig vekt på å ta i bruk en tidligere bebygd tomt og at prosjektet skal tilpasses til eksisterende viktig kulturmiljø. Planforslaget kan bidra til levende nærmiljø, hvor både fastboende og tilreisende får tilgang til fasiliteter som hotell, restaurant, bar og andre servicetilbud.

Med bakgrunn i planforslaget anbefaler kommunedirektøren at teknisk utvalg godkjenner forslaget til detaljregulering for Skjæret, Stamsund og at Vestvågøy kommune legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for videre bruk og utvikling av et viktig kulturmiljø. Planforslaget åpner for at et erstatningsbygg for Skjærbrygga kan gis et moderne uttrykk, så lenge det tilpasses det eksisterende kulturmiljøet og bidrar til å styrke områdets særpreg.

10.03.2026 Teknisk utvalg

Arne Martin Finstad ba om vurdering av habilitet, siden han har eierinteresser i Skjæret. Han ble enst vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen. Freddy Henningsen H trådte inn som vararepresentant.

Kenneth Grav AP ba om vurdering av habilitet, siden han har tilgrensende eiendom til tiltaket. Han ble enst vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Det skal redegjøres for hvordan energieffektivisering og bruk av alternative energikilder i bygninger kan gjennomføres, jf. kapittel 2.8 i kommuneplanens bestemmelser.

Votering over kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

Votering over tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen enst vedtatt.

TKU-006/26 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Skjæret, Stamsund, planID1860_202506, med tilhørende plankart datert, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 02.02.2026.
2. Teknisk utvalg godkjenner forslaget til detaljregulering av Skjæret og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Begrunnelsen er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for videre bruk og utvikling av et viktig kulturmiljø. Planforslaget åpner for at et erstatningsbygg for Skjærbrygga kan gis et moderne uttrykk, så lenge det tilpasses det eksisterende kulturmiljøet og bidrar til å styrke områdets særpreg.
4. Det skal redegjøres for hvordan energieffektivisering og bruk av alternative energikilder i bygninger kan gjennomføres, jf. kapittel 2.8 i kommuneplanens bestemmelser.
5. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10

Leknes, 09.02.2026