



våg lofoten as • (+47) 975 18 273 • hei(a)vaag.net

27.06.2022

fra:
våg lofoten as
hattvikveien 2
8373 ballstad

til:
grunneiere og
berørte naboer til
reguleringsplanen

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID MED KONSEKVENsutredning og Planprogram

Detaljregulering av Lofoten Lounge & Resort i Sund – PlanID: 1859-2201

Hei,

Det igangsettes nå et arbeid med en reguleringsplan i ditt nærområde. Området som skal utvikles er GNR/ BNR 15/1, 15/61, 15/62, 15/103 med flere. Planen inkluderer også vannarealer.

Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en plan for utvikling av et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan et område kan brukes, hva som kan bygges der og hvilke kvaliteter som skal sikres videreført. Reguleringsplanen tar utgangspunkt i retningslinjer i overordnede planer, som for eksempel kommuneplanen. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier ulike hensyn og interesser.

En effektiv reguleringsplanprosess skal utvikle forslag til planløsninger, involvere de som blir berørt på en relevant måte, og gi et helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken. Utarbeidelse og behandling av en reguleringsplan kan forventes å ta omtrent et år fra varsel om oppstart.

Varsel om oppstart av planarbeid

Du varsles med dette om at det skal igangsettes arbeid med detaljregulering av Lofoten Lounge & Resort (Jf. Plan- og bygningslovens § 12-8).

Oppstartsvarselet vil ligge ute til høring fram til **22.08.2022**. og du vil fram til dette ha mulighet til å komme med innspill til planarbeidet. Dette sender du til plankonsulent, VÅG Lofoten AS v/ Tora Arctander: tora@vaag.net.

Vi er nå i oppstarten av planarbeidet, og hensikten med denne høringen er først og fremst å samle inn informasjon om både planområdet og nærområdet og gi mulighet til å kommentere forslag til tiltak. Det vil også bli mulighet for å komme med innspill til løsninger i neste høringsrunde, hvor det vil være utarbeidet forslag til planbeskrivelse, bestemmelser og plankart.

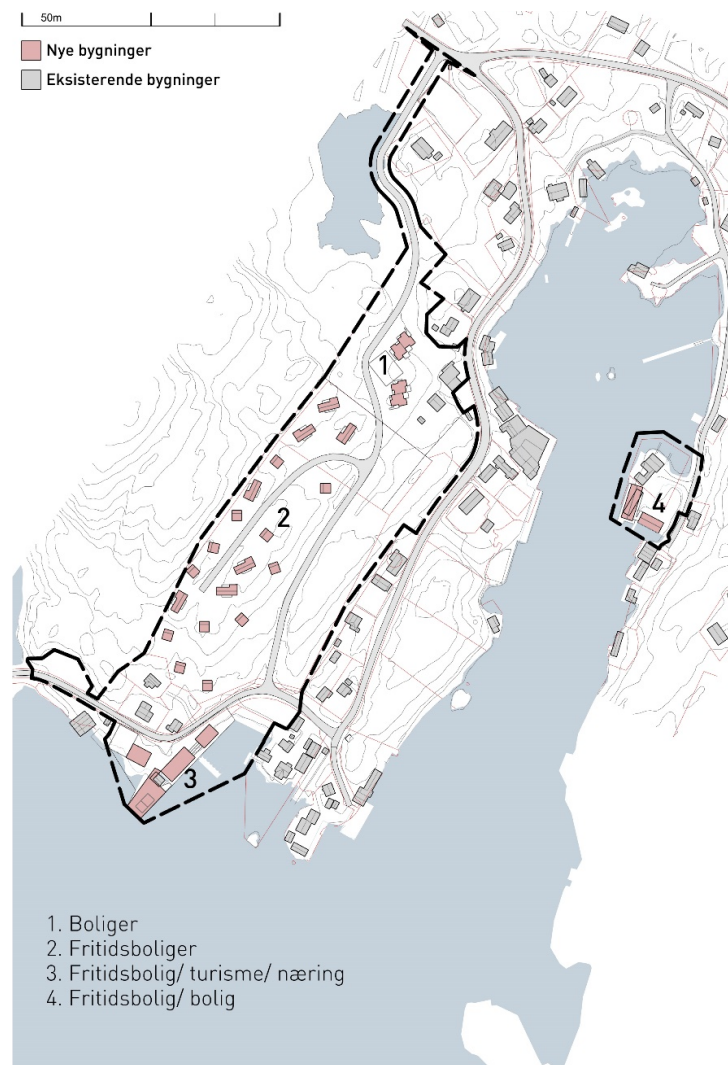
Planområdet



Figur 1. Kart over området. Varslet plangrense er stiplet.

Du kan se planområdet i kartet over. Området som er satt av er foreløpig og kan endres underveis i prosessen. Om det justeres ned i areal varsles ikke dette, men om det blir behov for mer areal vil du få et nytt brev fra oss.

Hva er målet med denne planen?



Figur 2: Situasjonsplan fra mulighetsstudien (2021), som viser forslag til plassering av bygninger og bruk.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny aktivitet i fiskeværet Sund, gjennom etablering av områder for bygging av fritidsboliger, boliger og ny næringsvirksomhet. I tilknytning til dette vil det være behov for veg, parkering, lekeplasser, friområder o.l. Situasjonsplanen over er hentet fra mulighetsstudien som ble gjort i 2021, i forkant av planarbeidet.

Reguleringsplanen baseres i hovedtrekk på mulighetsstudien, men antall, plassering og formål kan justeres som del av planarbeidet.

Tidligere reguleringsplaner for området inneholder store boligområder, men etterspørselen har vist seg å være lav. Denne planen skal inneholde noe bolig, men vil hovedsakelig inneholde fritidsboliger og ny næringsvirksomhet som restaurant, konferanse og overnatting. Disse funksjonene kan gi mer aktivitet og flere arbeidsplasser i området.

I mulighetsstudien (2021) er det skissert 19 frittliggende fritidsboliger ved Fugleberget, 20 fritidsleiligheter ved Sundsveien og 10-13 fritidsleiligheter/boliger i Gammelværret.

For området på sørsiden av Sundsveien, hvor det planlegges fritidsleiligheter og næring, er det skissert kaivandringer, og disse skal så langt det er mulig holdes tilgjengelig for det offentlige.

Planen vil erstatte store arealer i gjeldende reguleringsplan «Sund» (1999), og deler av «Fugleberget Vei» (1999).

Hva betyr dette planarbeidet for din eiendom?

Du som får dette brevet har en eiendom som ligger innenfor, eller grenser inntil planområdet. I første omgang varsles det et stort planområde for å sikre at det er rom for å etablere hensiktsmessige løsninger når det gjelder fyllinger, havneområder i sjø, veier og eventuelle frisiktsoner. Om din eiendom ikke ligger innenfor planområdet vil reguleringsplanen ikke ha direkte innvirkning på din eiendom. Du varsles allikevel, slik at du skal få informasjon om at det nå igangsettes arbeid med et tiltak i ditt nærområde.

Leietakere har også rett til å uttale seg. Vi ber om at utleier videreformidler dette brevet til disse.

Hvem igangsetter arbeidet med denne planen?

Det er Johannes Langaas Berntzen, eier av store deler av området, i samarbeid med Centennial AS, som har initiert arbeid med reguleringsplanen, og som er tiltakshaver for planarbeidet.

VÅG Lofoten AS er plankonsulenter og utarbeider mulighetsstudie og reguleringsplan.

Krav om konsekvensutredning og planprogram

Alle planer skal vurderes etter forskrift om krav til konsekvensutredning. En konsekvensutredning er en utvidet undersøkelse av bestemte virkninger som

utløses av tiltaket og som kan ha konsekvenser for nærområdet. Denne planen inneholder områder som ikke er i tråd med overordnet plan, og utløser derfor krav om konsekvensutredning med planprogram.

Planprogrammet er vedlagt i den digitale varslingen, og kan leses på Flakstads kommunes nettsider: www.flakstad.kommune.no Planprogrammet kan også fås tilsendt ved å kontakte plankonsulent.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål er du velkommen til å kontakte plankonsulent. (Husk at innspill skal sendes skriftlig pr. brev eller e-post til konsulent innen fristen, den 22.08.2022).

Alle varslingsdokumenter, planprogram, planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, ligger tilgjengelig på kommunens nettsider: <https://flakstad.kommune.no>

Det vil avholdes et medvirkningsmøte når planutkast sendes ut på 1. gangs høring.

VÅG Lofoten AS
v/ Tora Arctander
Hattvikveien 2
8373 Ballstad

Vennlig hilsen



Tora Arctander

Arkitekt MNAL og partner, VÅG Lofoten AS

Ballstad, 27.06.2022