

Planinitiativ for eiendom med gnr/bnr: 30/23,30/28, 30/29, 30/1, og deler av 45/1 og 30/2. Lofoten Beach Camp, Flakstad i Flakstad kommune

A

Formålet med planen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en videre utvikling av området inklusiv muligheten for å etablere mindre utleiehytter og et bredere overnattingstilbud med tilhørende anlegg. Det er også et mål å kunne tilrettelegge for bedre trafikksikkerhet og etablere et nytt busstopp.

B

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet og planarbeidet vil primært ha innvirkning på brukere av campingen, men en eventuell videre utbygging vil kunne ha visuelle virkninger for omgivelsene og da spesielt for kontakten mellom deler av Kjerkveien og sjøen/strandsonen. Eventuell ny bebyggelse vil få minimal betydning for utsikt langs E10 hvis den plasseres mot nordøst/sørøst.. Med andre ord vil noe av en eventuell utbygging kunne endre utsikten fra et begrenset område utenfor planområdet mot sjøen, men viktige siktlinjer vil bli ivarettatt i planforslaget.

C

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

En ser for seg at det tilrettelegges for en utvidelse av servicefunksjoner tilknyttet det eksisterende servicebygget, nye utleiehytter (8-16 stk) samt en form for sammenhengende overnattingsbebyggelse uten resepsjon og vesentlige fellesarealer. I tillegg vil det foreslås endringer i forhold til parkeringsområder (biler og bobiler), internveger og teknisk infrastruktur, vernetiltak for bevaring av vegetasjon og strandsone mm.

D

Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Nye utleiehytter vil tillates bygd i en etasje. Nye og kompletterende servicefunksjoner vil også mest sannsynlig bli foreslått bygd i en etasje. Andre nye permanente overnattingsfasiliteter vil bli oppført i 1-3 etasjer avhengig av plassering innenfor området.

E

Funksjonell og miljømessig kvalitet.

En utbygging av kompletterende servicefunksjoner vil bidra til større funksjonalitet både for brukere og ansatte. Om dette er endringer i forbindelse med kjøkken eller toalett/dusjforhold er ikke avgjort, men siden en ser at bruk og behov endrer seg, vil det i løpet av kort tid være aktuelt å foreta endringer i tilknytning til eksisterende servicebygg. Nye utleiehytter og utvidet overnattingstilbud vil bidra til at anlegget kan driftes bedre gjennom hele året. Dette vil, slik vi ser det, være en fordel både miljømessig og driftsmessig. I forbindelse med en videre utbygging vil det bli gjennomført nye tiltak knyttet til avløp/teknisk infrastruktur i bakken.

F

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Området oppleves som relativt flatt, men stiger ca. 3 meter på 120-130 meter fra strandsonen og opp mot Kjerkveien. Dagens servicebygg står sentralt plassert innenfor planområdet. Det

er av stor betydning å opprettholde sikten som forbikjørende (fra E10) har ut mot sjøen og ivareta kvalitetene i det «store landskapsrommet». Ny bebyggelse (større volumer) bør derfor lokaliseres så nært opp til landskapshevingen mot nordøst og sørøst (mot Kjerkveien). Mindre bebyggelse som eksempelvis utleiehytter, kan plasseres noe friere siden de vil stå som frittstående elementer med begrenset volum og understreke anleggets karakter som campingplass. Av ny bebyggelse er det kun forholdet til dagens servicebygg som krever noe tilpasning i form, materialbruk etc. Landskapet i seg selv er stort og mektig og tåler slik vi ser det, tydelige volumer og arkitektoniske former.

G

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Det ble kunngjort oppstart av planarbeid for området i mai 2023. Siden avgrensningen av planområdet ikke gjorde det mulig å planlegge trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med krysset Kjerkveien og E10, ble det bestemt å kunngjøre oppstart en gang til med et noe større planområde.

Det foreligger ingen reguleringsplan for området i dag, men området er med i overordnet plan som er Kommuneplanens arealdel (2010-2021). Vi regner med at denne planen (KPA) er under revisjon.

H

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet i dag.

Slik vi ser det er det primært interesser knyttet til naturtyper/naturmangfold, landskap/strandsone og friluftsliv som vil bli berørt av en planlegging. I tillegg vil hensyn listet opp under pkt. B få betydning.

I

Hvordan skal samfunnssikkerheten ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Risiko og sårbarhet vil bli drøftet i planen (egen ROS analyse).

Det er allerede gjennomført en skredfarevurdering (av Skred as datert 21.09.2022). Hele området ligger under grensen for marin leire. Planarbeidet vil forholde seg til dette og gjennomføre tiltak med tanke på erosjon. All bebyggelse innenfor planområdet vil kunne ligge godt eksponert for vind og dette må tas opp spesielt i planens beskrivelse, plankart og i bestemmelsene. Det vil bli tatt hensyn til klimaendringer med tanke på endringer av havnivå/stormflo etc.

J

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart.

Alle vanlige offentlige organer og berørte naboer bør varsles om oppstart. Siden området er medtatt som område for fritids- og turistformål i overordnet plan trengs det ingens spesielle varslinger slik vi ser det.

K

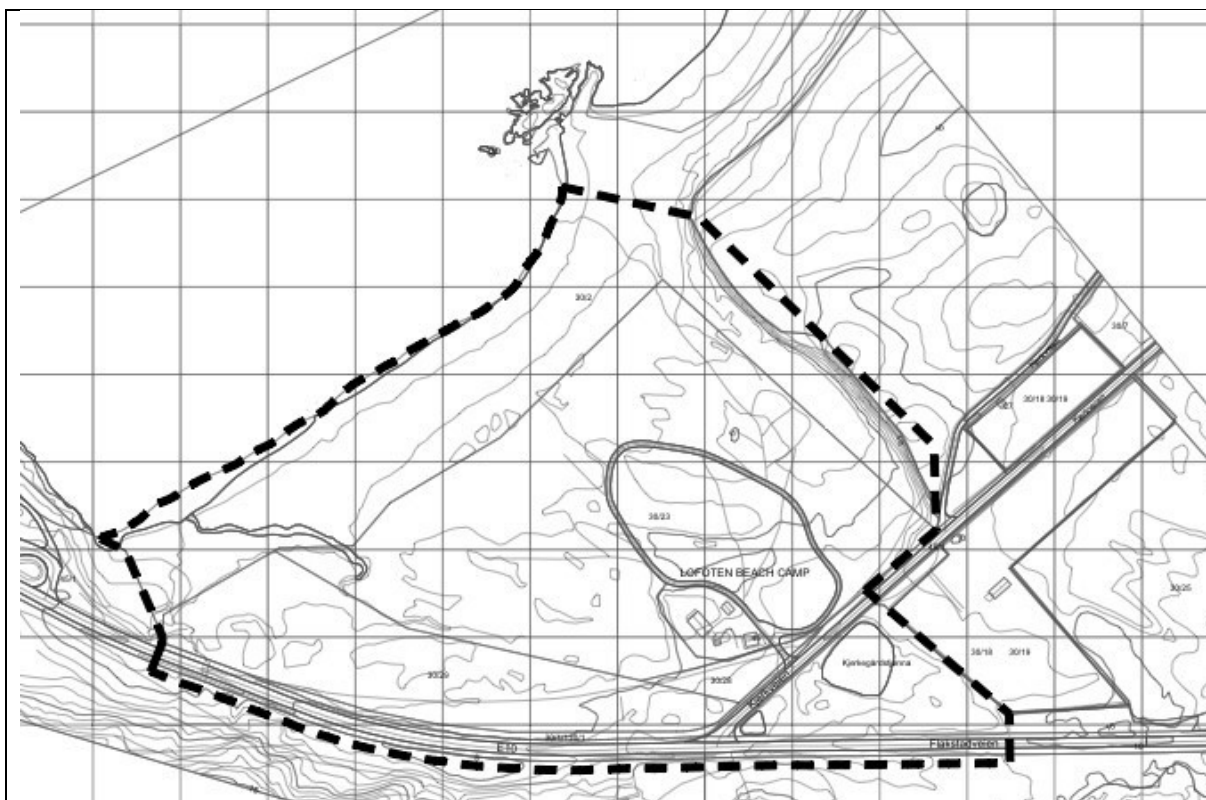
Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer etc.

Det vil avholdes møter med kommunen som øverste planinstans etter behov. Tidlig i prosessen vil det avholdes et informasjonsmøte der alle berørte (naboer og andre) blir invitert til å delta. Eventuelle andre prosesser vil bli drøftet i forbindelse med oppstartsmøte med kommunen.

L

Vurderinger av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning (KU).

Siden denne planen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel, vil det ikke utløses krav om planprogram og konsekvensutredning. Noen tema bør likevel utredes nærmere siden planområdet ligger innenfor et spesielt landskapsområde og nært opp til mange kulturminner. Tema som naturtyper, naturmangfold, friluftsliv, landskap/strandsone og klimatilpasning vil derfor bli utredet nærmere.



Planutsnitt som viser foreslått planavgrensning.

22.02.2024

Even Aursand

Arkitekt Even Aursand as