



Foto: VÅG Lofoten AS

LOFOTEN LOUNGE & RESORT
DETALJREGULERINGSPLAN
PLANINITIATIV

PLANID	XXXX
DATO	20.12.2021
REVIDERT	XX.XX.XXXX
UTARBEIDET AV	VÅG LOFOTEN AS

Oppdragsgiver:	Centennial AS & Johannes Langaas Berntzen
Rådgiver:	VÅG Lofoten AS
Oppdragsleder:	Markus Schwarz
Fagansvarlig:	Tora Arctander
Andre nøkkelpersoner:	Markus Schwarz og Aapo Rautio

Innhold

1 Innledning3

1.1 Bakgrunn.....3

1.2 Hensikt med planarbeidet3

1.3 Vurdering av utredningsplikt.....3

2 Planområdet4

2.1 Stedsanalyse5

2.2 Dagens situasjon.....6

2.3 Foreslått planavgrensning6

2.4 Gjeldende og tilliggende reguleringsplaner.....7

2.5 Foto av området8

3 Rammer og premisser for planarbeidet9

3.1 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer.....9

3.2 Regionale planer og føringer9

3.3 Kommunale planer og føringer.....9

3.4 Kommuneplanens arealdel 2010-2021.....9

4 Skisseprosjekt 2021.....10

5 Viktige tema i reguleringsplanen.....11

1	20.12.21	PlanInitiativ for detaljregulering Sund i Lofoten	MS	TA	TA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av VÅG Lofoten AS, som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører VÅG Lofoten AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Dette er et planinitiativ for detaljreguleringsplan for Sund i Lofoten, fremmet av VÅG Lofoten AS på vegne av Johannes Langaas Berntzen og Centennial AS.

Oppdragsgiver Johannes Langaas Berntzen har vokst opp i Sund, og eier flere eiendommer i Sund. Deler av området som er omfattet av dette planinitiativ ble i 1998 regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan «Sund». Utbygging i tråd med reguleringsplanen har i etterkant vist seg å være vanskelig å gjennomføre.

Johannes Langaas Berntzen har nå inngått et partnerskap med Centennial AS for å utvikle eiendommene som inngår i gjeldende reguleringsplan «Sund», men denne gang med utvidet planområde og flere eiendommer. VÅG Lofoten AS har høsten 2021 gjennomført en mulighetsstudie der det skisseres en langsiktig plan for hvordan prosjektet, med arbeidstittel «Lofoten Lounge & Resort», kan realiseres. Prosjektet omfatter etablering av fritidsboliger, helårsboliger og næringsarealer ved Fyggleberget, i Svingen og i Gammelværret i Sund.

1.2 Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er etablering av rundt 22 fritidsboliger på eiendommene med gnr/bnr 15/61 og 15/62 og inntil to firemannsboliger på eiendom med gnr/bnr 15/24. Begge eiendommene er omfattet av gjeldende reguleringsplan «Sund». Man ønsker videre å etablere ny fritidsboligbebyggelse med inntil 20 leiligheter fordelt på tre bygningsvolumer på eiendommen med gnr/bnr 15/1/30 i Sundveien. Her planlegges også næringsfunksjoner som restaurant, konferanselokaler og butikklokaler, mf. i 1. etg. og på kainivå. I Gammelværret, på eiendom gnr/bnr 15/1/30, ønsker man å etablere ny fritidsboligbebyggelse med 10-13 leiligheter fordelt på 2 bygningsvolumer.

Tilleggsfunksjoner til disse delprosjekter vil være parkering, utearealer, lekeplasser, friområder, veiareal og interne adkomstvei. Deler av de grunne sjøområdene på eiendommen(e) med gnr/bnr 15/1/30 må fylles ut for å realisere prosjektet. For kaiplassene og trafikk i havna kan også bli behov for mudring.

1.3 Vurdering av utredningsplikt

VÅG Lofoten AS vurderer at tiltaket faller inn under krav om konsekvensutredning etter «Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven». Planen er bare delvis i tråd med overordnet plan og omfattes av punkt 25 i vedlegg I *«Nye bolig- og fritidsboligområder som er ikke i samsvar med overordnet plan»*.

Det vurderes videre at tiltaket faller inn under krav om planprogram etter §4.1 Planprogram i Plan- og bygningsloven (2009).

«... og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.»

2 Planområdet



Figur 1: Fiskeværet Sund ligger på Flakstadøya. Kilde. www.nordlandsatlas.no

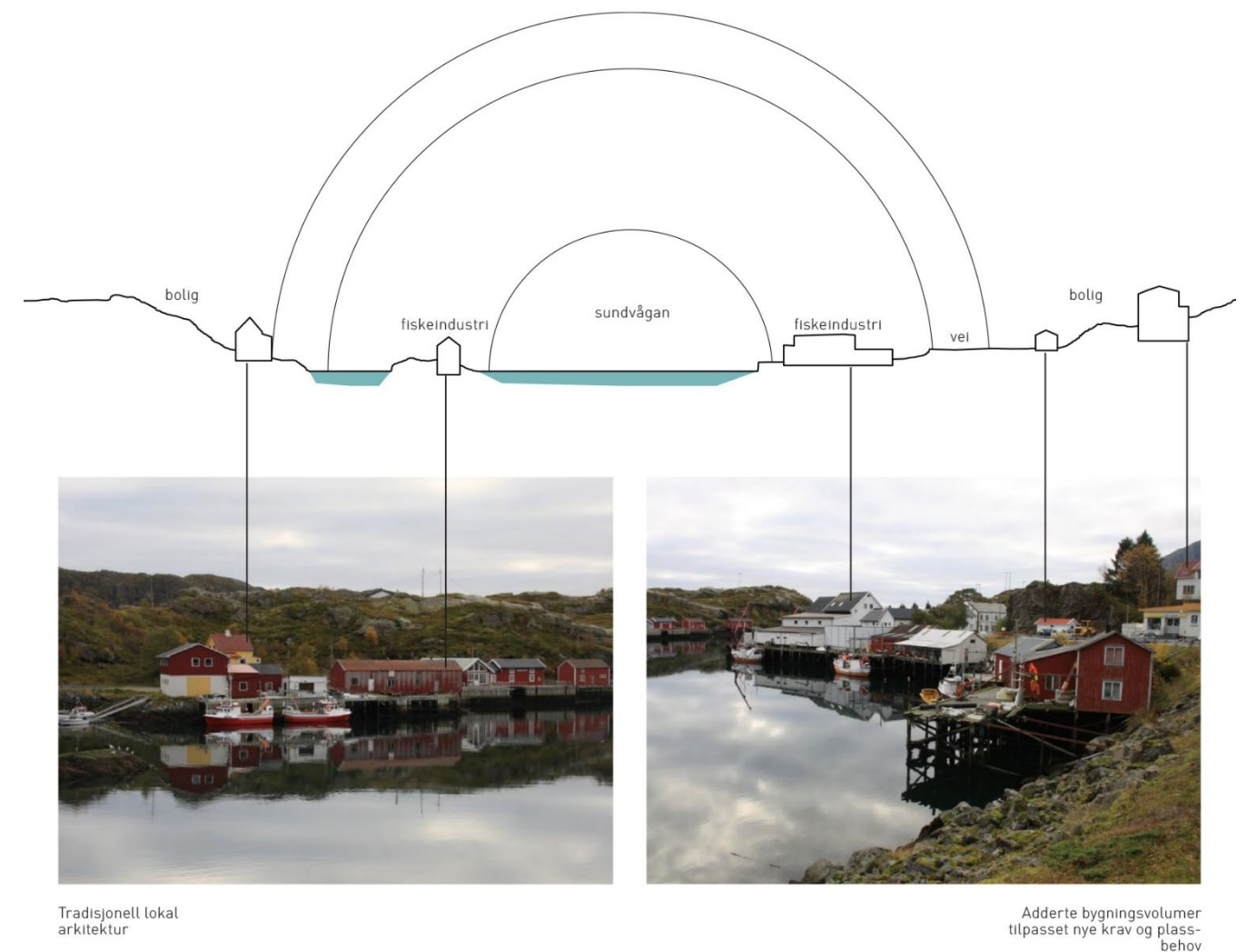
Figur 2: Foreslått planområde omfatter arealer i indre havna, på Fugleberget og i Svingen. Kilde. www.nordlandsatlas.no

2.1 Stedsanalyse



Figur 3: Stedsanalyse: Bebyggelsesstruktur i fiskeværet Sund i Lofoten. Kilde: Mulighetsstudie, september 2021. VÅG

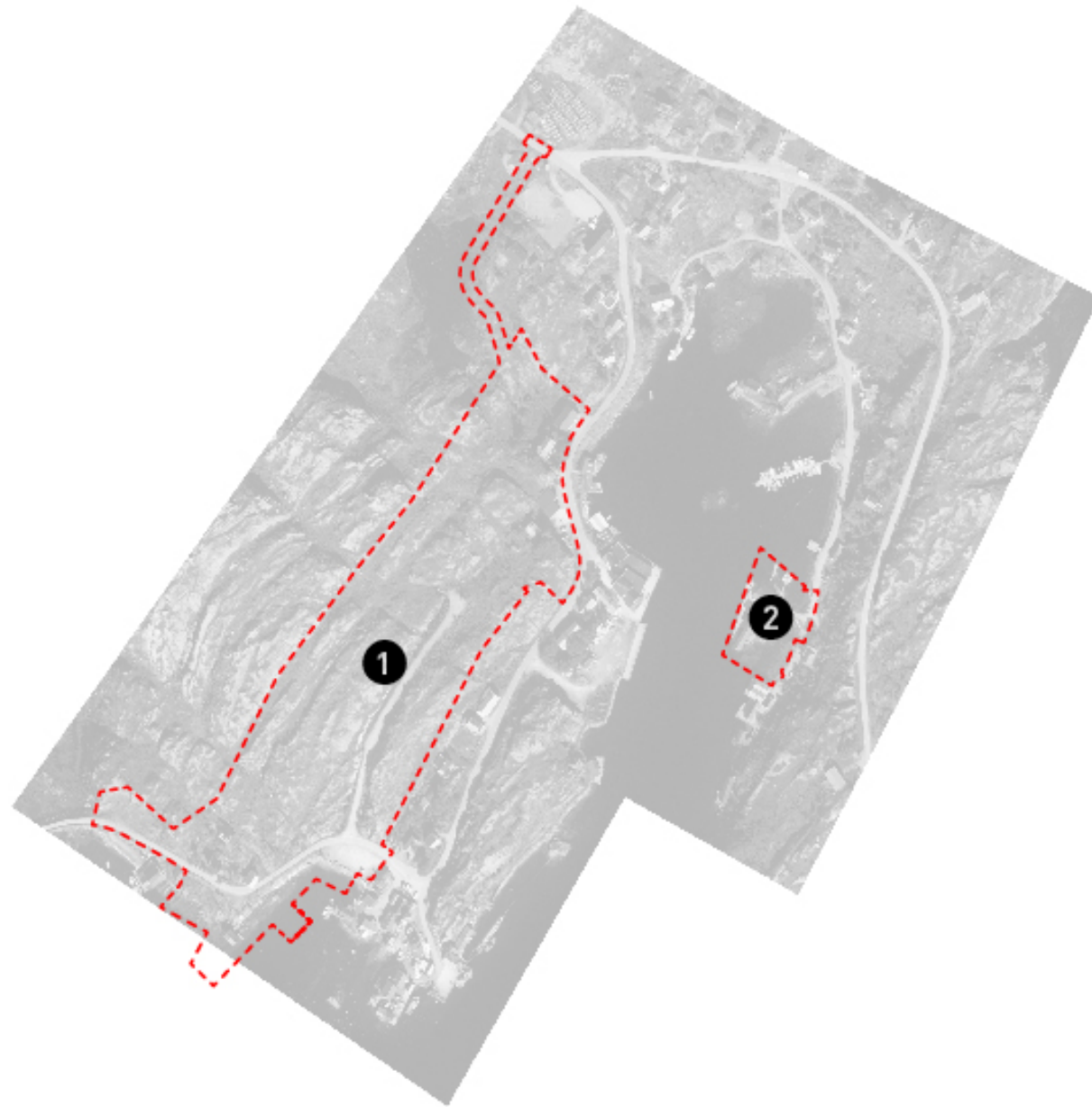
Fiskeværet Sund karakteriseres av to forskjellige landskapssituasjoner. I indre havn henvender bebyggelsen seg mot vannet, med opprinnelig næringsbebyggelse langs vannkanten og boligbebyggelse høyere i terrenget. Langs vannet finnes det en del eldre bygg, som over tid ble utvidet og tilpasset endrete behov i fiskerinæringen. Boligarkitekturen preges hovedsakelig av etterkrigstidsarkitekturen og en del husbank hus fra 70 tallet. Hovedveien *Sundsveien* og veien *Gammelværret* danner et skille mellom bolig- og næringsbebyggelsen. I senere år har en del av næringsbebyggelsen blitt endret til, eller erstattet av sjøhusbebyggelse som brukes til turistformål.



Figur 4: Funksjonsfordeling i fiskeværet Sund i Lofoten Kilde: Mulighetsstudie, september 2021. VÅG

I ytre havn henvender bebyggelsen seg mot det større landskapsrommet og Vestfjorden i sør. Slipen og Smeden på sørspissen i Sund preges av historisk bygningsmasse. I området langs Sundsveien, vest for allmenningen er det rester av næringsbebyggelse, fiskehjeller og et mindre næringsbygg. Også her ligger boligbebyggelsen på oversiden av veien.

2.2 Dagens situasjon



Figur 5: Flyfoto. Kilde: Ambita, Infoland

Område 1

Størstedelen av arealet som søkes regulert er i dag ubebygd, men er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan. Mindre områder langs Sundveien er bebygd med bolig og industri.

Område 2

Arealet i Gammelværret som søkes regulert er bebygd med eldre bygninger. Deler av bygningsmassen brukes i dag til turistutleie. Andre deler av bygningsmassen er i dårlig stand og må rives.

2.3 Foreslått planavgrensning



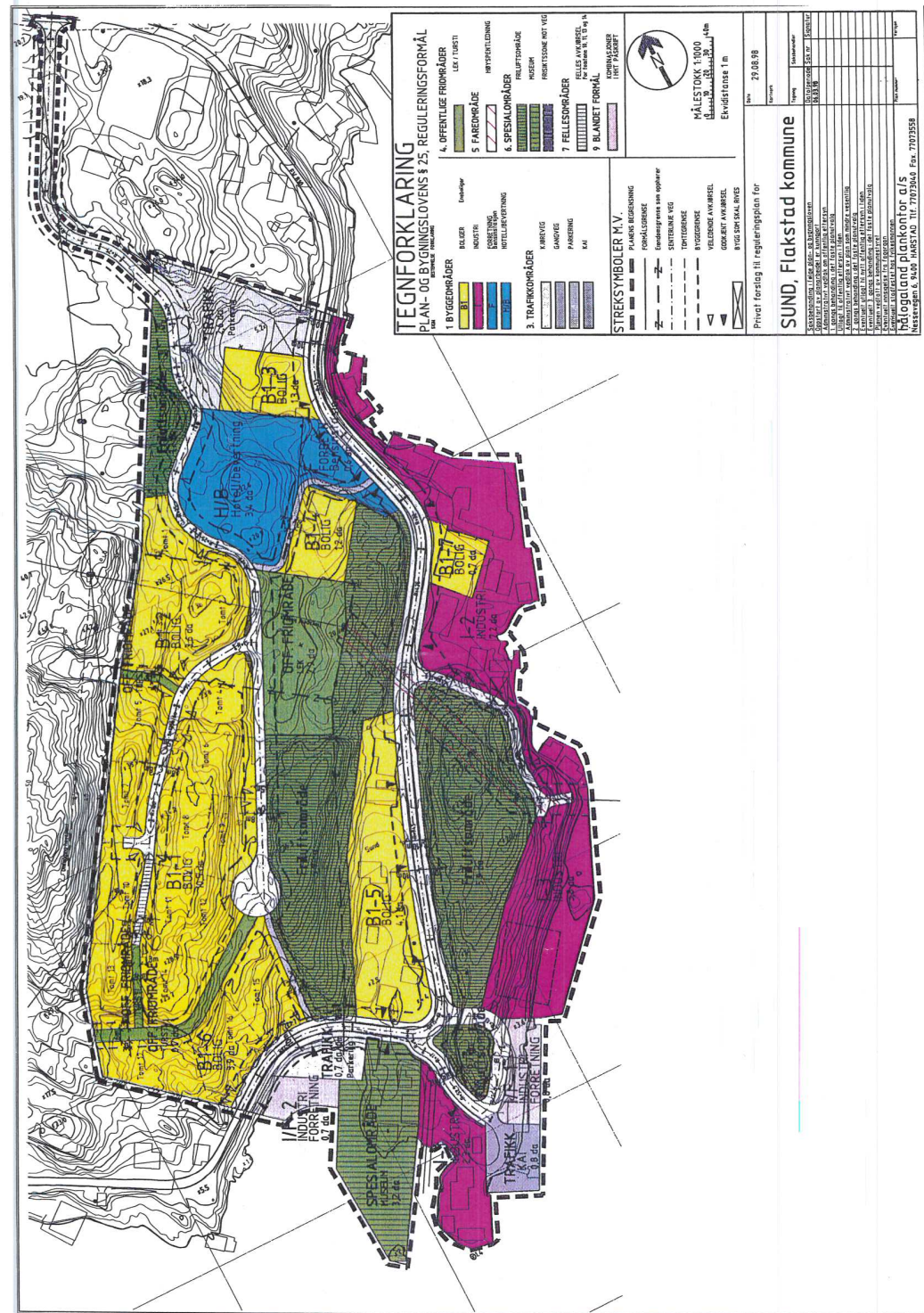
Figur 6: Foreslått plangrense. Kilde: VÅG

Planavgrensningen vises i kartet over. Planområdets foreløpige areal er ca. 58,1 mål, hvorav ca. 3,2 mål er vannarealer. Arealet til delområde 1 er ca. 54,4 mål, arealet til delområde 2 er 3,7 mål.

Planområdet er delt i to delområder. Delområde 1 omfatter deler av Fugleberget og arealene sør for Fugleberget i Svingen ved Allmeningen. Delområdet inneholder også veiarealer som knytter planområdet til eksisterende veinett mot Nord og mot Vest.

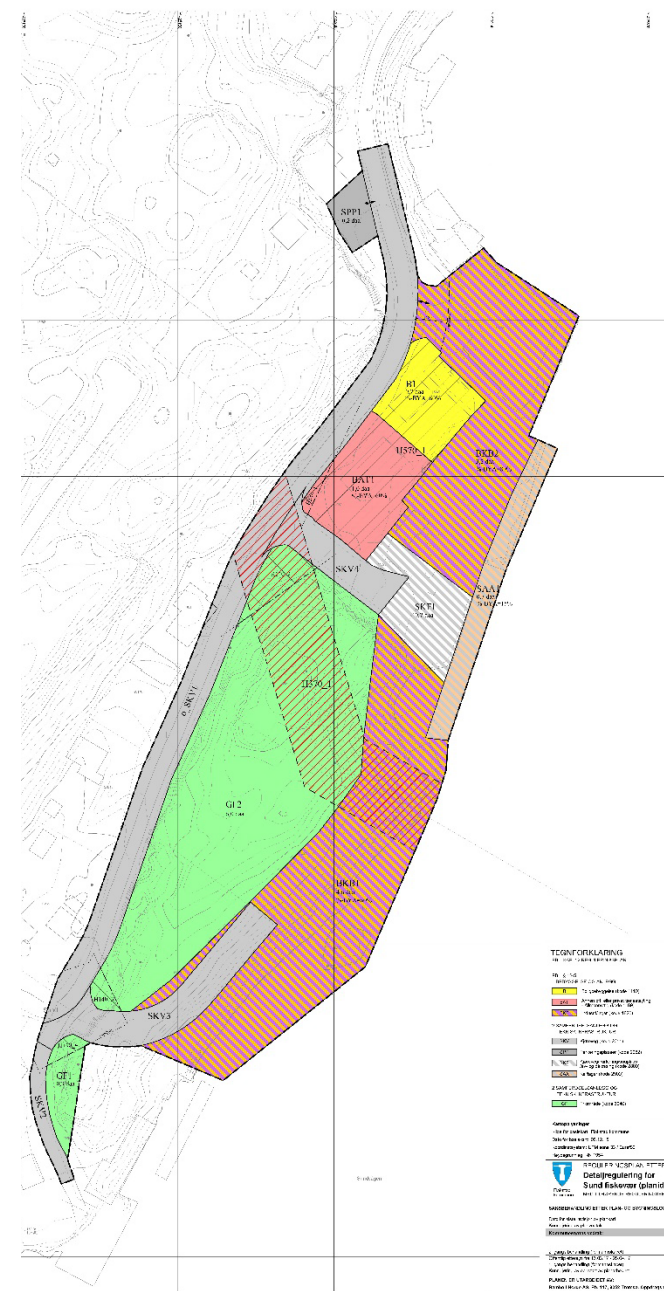
Delområde 2 ligger i indre havn og omfatter Jens-Fris Holmen i Gammelværret.

2.4 Gjeldende og tilleggende reguleringsplaner



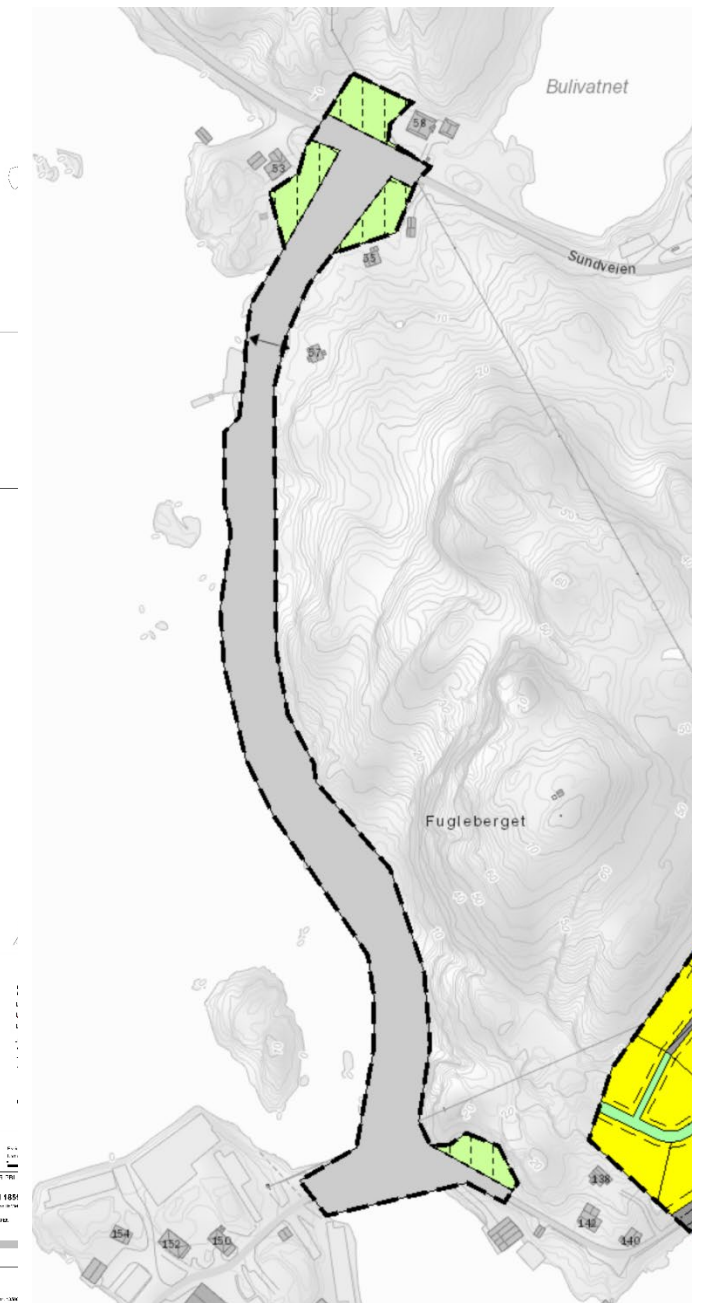
Figur 7: Plankart reguleringsplan "Sund". Kilde: Flakstad kommune

Foreslått planområde vil erstatte størstedelen av gjeldende reguleringsplan «Sund», som ble vedtatt i 1999, utenom B1-5 (bolig), spesialområde (smeden), trafikk/ kai og I/F-1 industri/ forretning. Øvrige arealer sydøst for og inkludert Sundveien, inngår i nyere detaljreguleringsplan «Sund Fiskevær», planID: 18591501.



Figur 8: Detaljreguleringsplan «Sund fiskevær»

Foreslått planavgrensning tilgrenser detaljreguleringsplan «Sund fiskevær», som ble vedtatt i 2017. Denne planen inneholder hovedsakelig industri/ lager og friområde.



Figur 9: Detaljreguleringsplan "Fugleberget - Vei"

Foreslått planavgrensning overlapper delvis med detaljreguleringsplanen «Fugleberget Vei», som ble vedtatt i 2013. Planen inneholder følgende formål: veg, anlegg og drift, og LNFR.

2.5 Foto av området



3 Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

- Plan- og bygningsloven
- Vegloven
- Naturmangfoldloven (2009)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima og energiomlegging i kommunene (2009)
- Barn og unge i byggesak (2021)
- T-2/08 Om barn og planlegging (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (2019)
- T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker (1997)
- BGF Blå-grønn faktor (Framtidens byer) (2014)
- Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging (2017)
- Havnivåstigning og stormflo, DSB (2016)
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- N-100 Veg og gateutforming, Statens vegvesen (2014)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)
- Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyser i kommunen, DSB (2014)
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, DSB (2017)

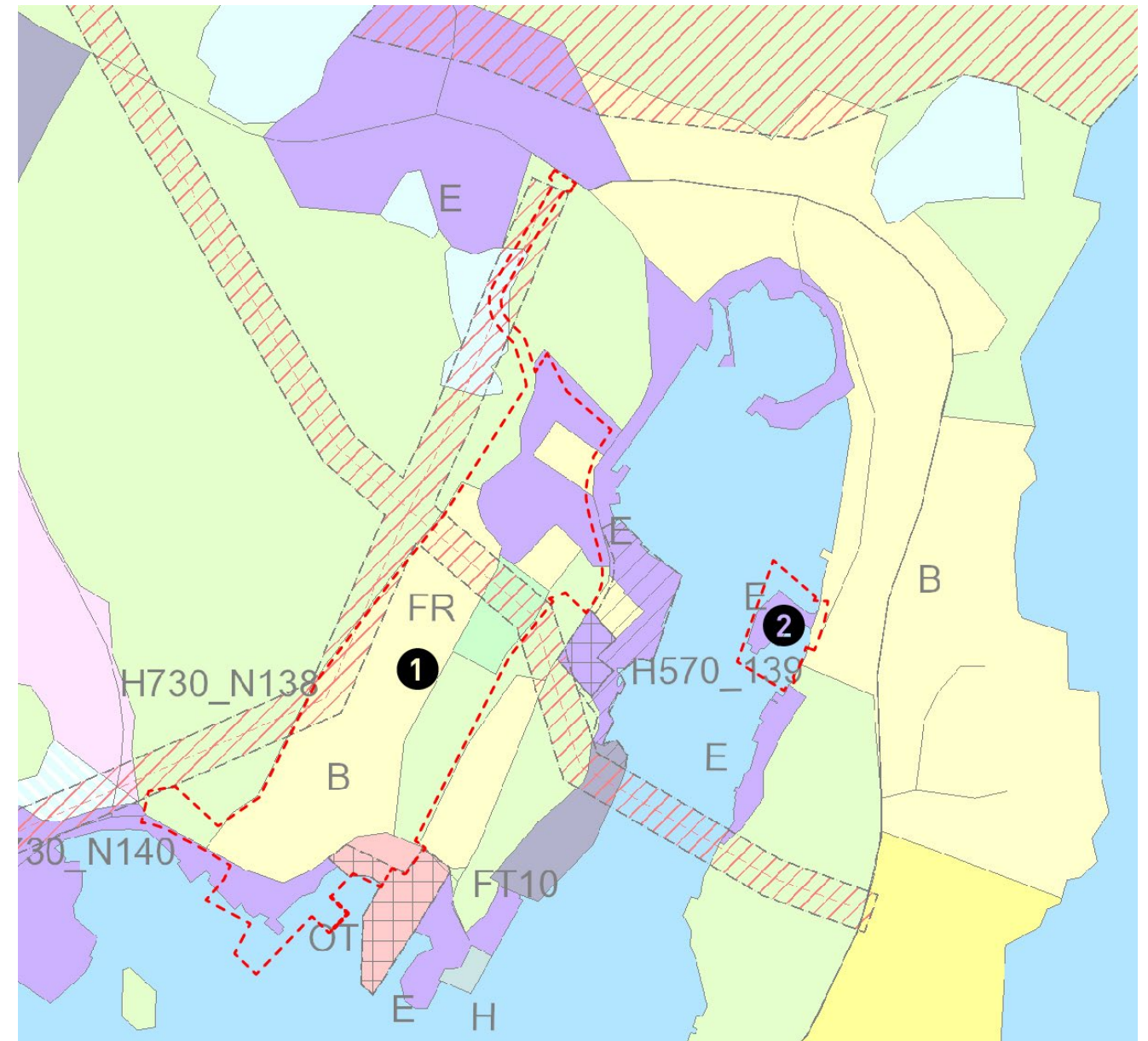
3.2 Regionale planer og føringer

- Regional planstrategi for Nordland 2021-2024
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Regional transportplan for Nordland 2018-2029
- "Regional plan for klima og miljø, grønn omstilling i Nordland – NFK (2021)

3.3 Kommunale planer og føringer

- Flakstad kommune: Kommuneplanens arealdel 2010-2020.
- Hovedplan vann og avløp 2018-2028
- Trafikksikkerhetsplan 2021-2024

3.4 Kommuneplanens arealdel 2010-2021



Figur 10: Utsnitt hentet fra kommuneplanens arealdel med foreslåtte planavgrensninger for delområder 1 og 2 (rød stiplet linje).

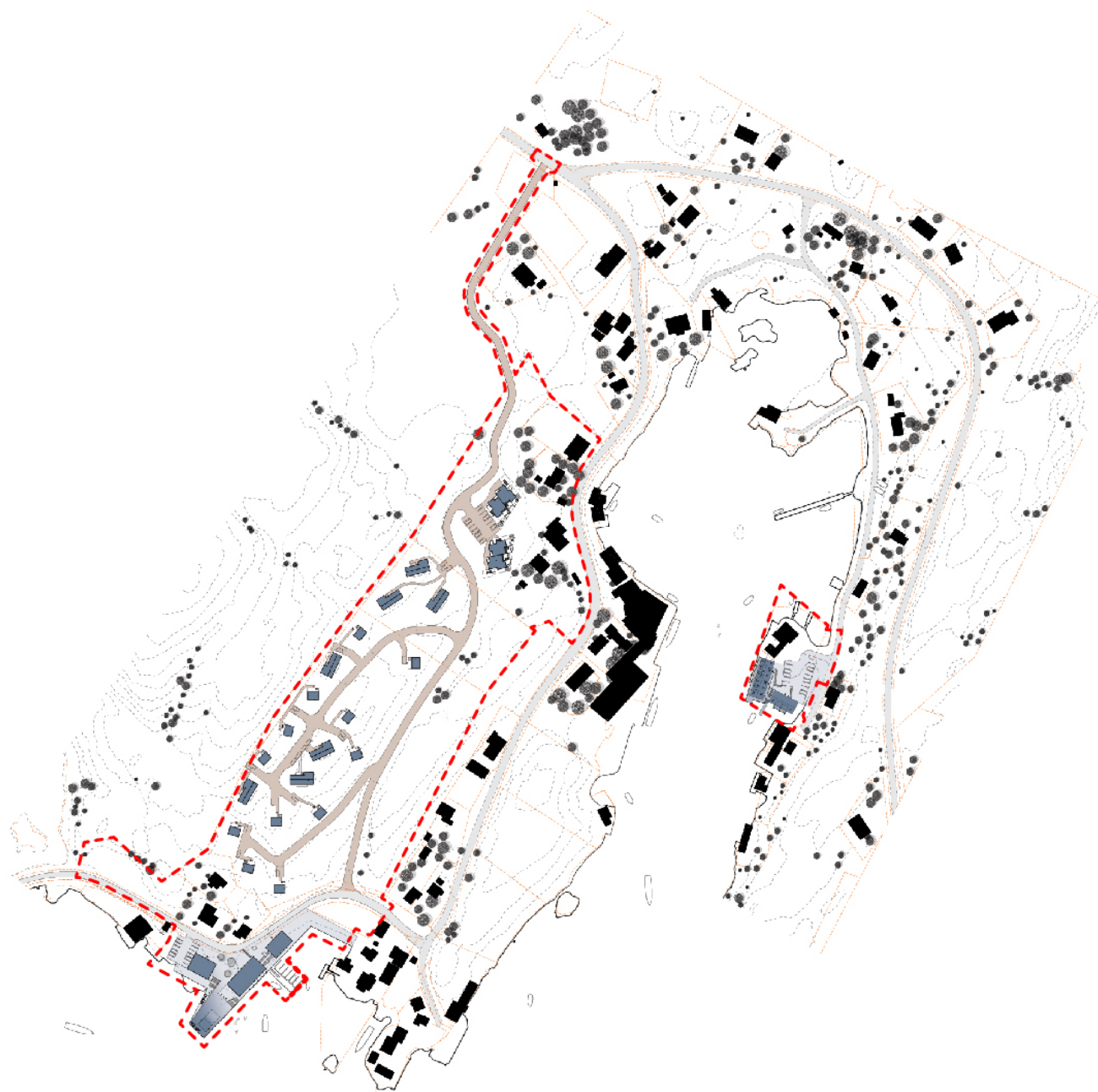
Kommuneplanens arealdel for Flakstad kommune 2010-2021:

Store deler av delområde 1 er regulert gjennom gjeldende reguleringsplan «Sund» og arealformål i kommuneplanen (B12 Sund) er i overensstemmelse med dette. Nytt planforslag inneholder bolig- og fritidsbebyggelse, samt kombinerte formål med fritidsboligbebyggelse og næringsformål i 1. etasje og langs kaia.

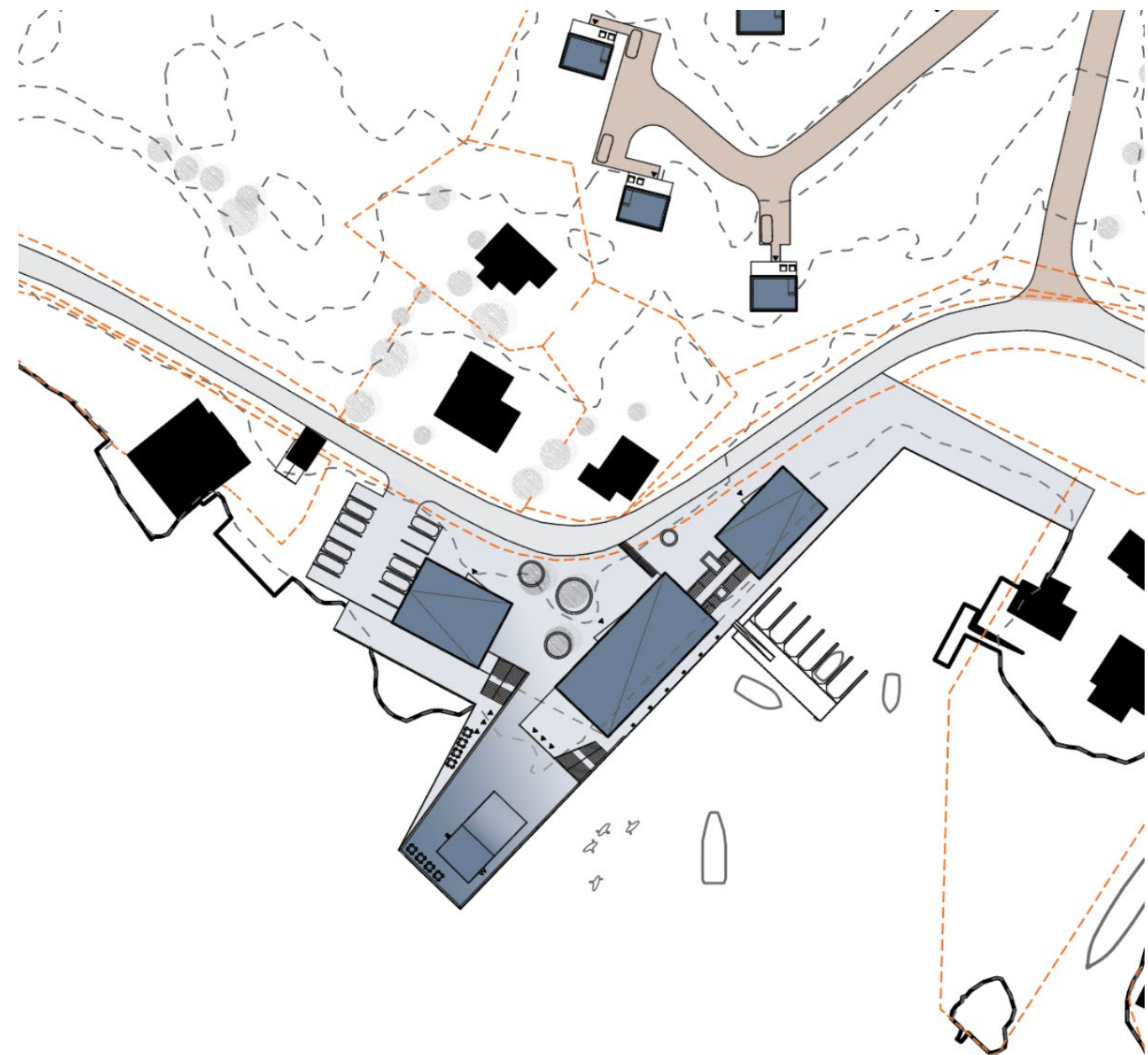
Planforslaget inneholder videre følgende arealformål: Havneområde i sjø, småbåthavn og tilhørende kai arealer og fyllinger. Nytt planforslag er ikke i tråd med deler av gjeldende reguleringsplan Sund og deler av kommuneplanens arealdel. Delområde 2 i Gammelværret er i kommuneplanens arealdel avsatt som næringsformål og i området finnes det i dag sjøhusbebyggelse til turistutleie.

Planforslag her inneholder ny fritidsboligbebyggelse, kai arealer og havneområde i sjø. Deler av området skal fylles ut.

4 Mulighetsstudie 2021



Figur 9: Foreløpig situasjonsplan. Lofoten Lounge& Resort. Sund i Lofoten. Kilde: Mulighetsstudie, september 2021. VÅG



Figur 10: Foreløpig situasjonsplan. Delområde 1 – Sør for Svingen. Blåe volumer i nord viser deler av fritidsbebyggelsen ved Fugleberget. Tre blå volumer ved vannkanten viser foreslått ny fritidsboligbebyggelse i 3-4 etasjer. Områder i lyse blå viser arealer som skal settes av til næringsformal under fritidsboligbebyggelsen og kaiarealer. Kilde: Mulighetsstudie, september 2021. VÅG

5 Viktige tema i reguleringsplanen

Landskap

Estetikk og byggeskikk

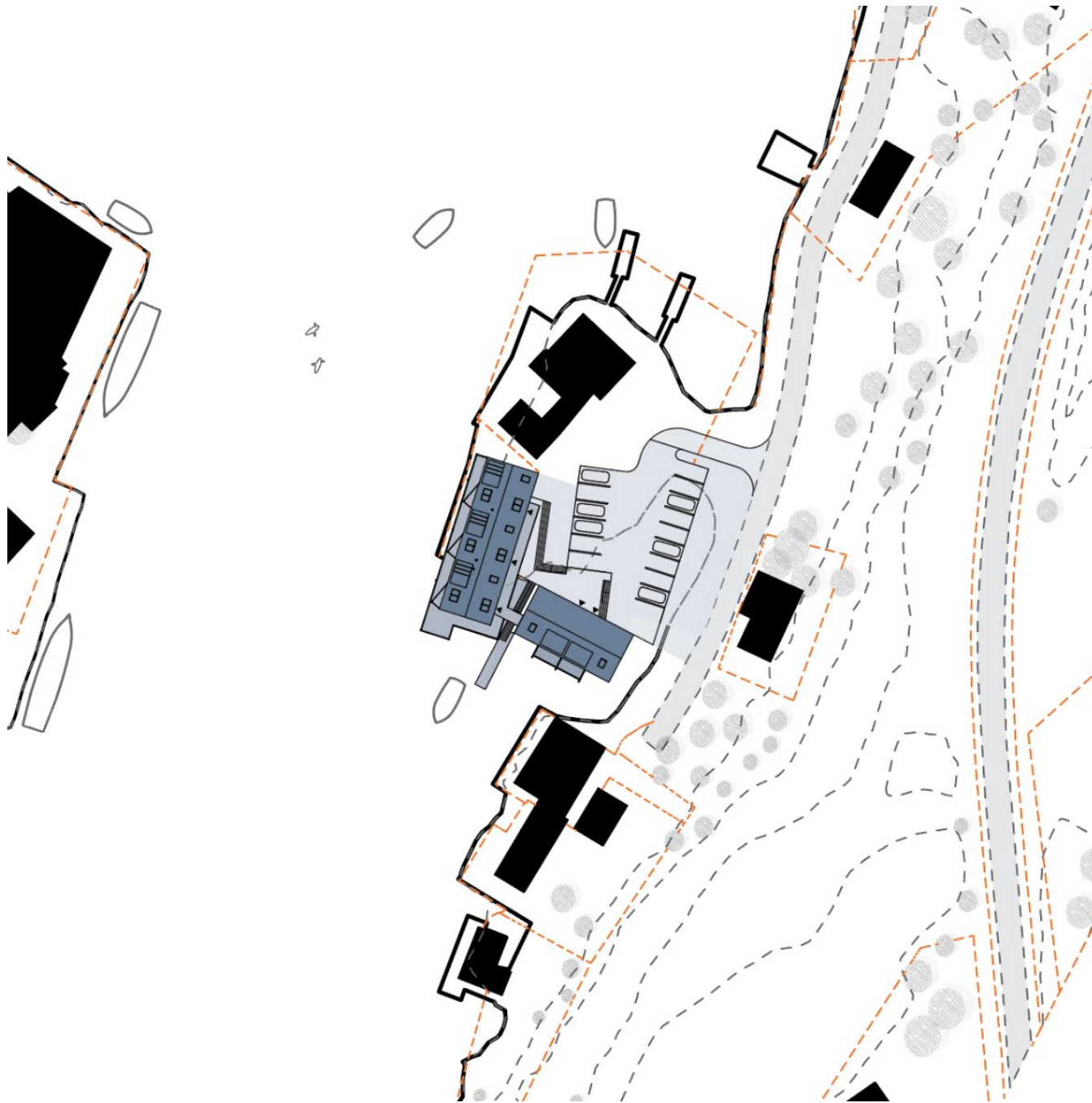
Virkninger som følge av klimaendringer

Naturmangfold

Trafikk/ vei

Barn og unges interesser

Friluftsliv



Figur 11: Foreløpig situasjonsplan. Delområde 2 i Gammelværret. Blåe volumer viser foreslått ny boligbebyggelse og parkeringsarealer. Deler av området fylles ut. Kilde: Mulighetsstudie, september 2021. VÅG