

# Planinitiativ

Detaljregulering boliger gnr./bnr. 29/315  
og 29/167



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Asplan Viak AS  
Tittel på rapport: Planinitiativ  
Oppdragsnavn: Detaljreguleringer boliger Ramberg  
Oppdragsnummer: 650969-01  
Utarbeidet av: Mathias Wigum  
Oppdragsleder: Mathias Wigum  
Tilgjengelighet: Åpen

## Nøkkelinformasjon

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

**Planinitiativ for** Detaljregulering boliger gnr./bnr. 29/375 og 29/167

Utarbeidet av Asplan Viak

01	16. mar. 2026	Planinitiativ detaljregulering boliger gnr./bnr. 29/315 og 29/167	MW	SG
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Datert 16.03.2026

**Ansvarlig Plankonsulent:**

Navn: Mathias Wigum v/ Asplan Viak

Epost: mathias.wigum@asplanviak.no

Telefon: +47 45247919

**Tiltakshaver**

Navn: Ole Olsen

Epost: ole@sufi.as

Telefon: +47 90856970

# 1. BAKGRUNN

## 1.1. Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Detaljreguleringens hensikt er å skape rammeverk for etablering av boligtomter på eiendommene gnr./bnr. 29/315 og 29/167 i Flakstad kommune. Oppdragsgiver ønsker å legge til rette for en fremtidsrettet og stedstilpasset boligutvikling som kan imøtekomme kommunens behov for både familieboliger og mindre leiligheter tilpasset eldre beboere.

Tiltaksområdet innehar betydelige kvaliteter for boligformål, med variert topografi, utsikt mot havet og gode muligheter for å etablere både private og felles utearealer. Samtidig ligger det kulturhistoriske elementer i og rundt planområdet, herunder registrerte rester etter Jusnes kystbatteri fra andre verdenskrig, som må vurderes i den videre planprosessen.

Tiltaksområdet omfatter arealer som i kommuneplanens arealdel er avsatt både til boligformål og til LNFR. I det videre planarbeidet vil det derfor være viktig å finne gode og rasjonelle løsninger som ivaretar friluftsinnteresser og naturverdier, inkludert registrerte myr- og våtmarksområder. Samtidig skal prosessen bidra til å avklare hvilke deler av eiendommen som er best egnet for stabile og bærekraftige boligformål. Planarbeidet skal også legge til rette for at eksisterende stier og bruk av området videreføres så langt det er mulig, og sikre at krav til tilgjengelighet, trafiksikkerhet og nødvendig teknisk infrastruktur blir godt ivaretatt.

## 2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

### 2.1. Planavgrensning og lokalisering

Tiltaksområdet ligger rett nord for Ramberg sentrum, i nærhet til eksisterende boligbebyggelse og kort gangavstand til sentrumsfunksjoner (ca. 1,5 km). Området er på om lag 30 dekar, og grenser mot E10 i øst, med eksisterende opparbeidet avkjørsel (blå pil i figur 1) som gir god og oversiktlig adkomst.



Figur 1 Foreslått planområde (ca 30 daa).

## 2.2. Beskrivelse av planområdet

Tiltaksområdet består av eiendommene gnr./bnr. 29/315 og 29/167, med et samlet areal på om lag 30 dekar. Området ligger i et attraktivt og naturnært kystlandskap med utsikt mot havet i nord, og fremstår som en kombinasjon av en naturtomt med kupert terreng og en forlengelse av eksisterende boligområde mot sør. Adkomst skjer via en etablert avkjørsel fra E10, hvor det i dag finnes en gruset oppstillingsplass.

Terrenget i området er preget av myr, våtmark og partier med tørrere lynghei samt enkelte høydedrag med synlig berg. En befaring gjennomført 06.10.2025 viser at deler av eiendommen består av våtmark, med soner som er egnet for utbygging, og som kan romme nye boligstrukturer uten store terrenginngrep.

Området ligger utenfor registrerte flom- og snøskredsoner, men det er markert som aktsomhetsområde for kvikkleire, og byggegrunn må derfor dokumenteres som stabil.

Området har nærhet til sentrumsfunksjoner på Ramberg, som ligger ca. 10 minutters gange unna og tilbyr blant annet dagligvarebutikk, kafé og bensinstasjon. Det er etablert gang- og sykkelveg hele veien fra tiltaksområdet til Ramberg sentrum.

Naboarealene består primært av nyere boligbebyggelse, og området fremstår sådan som en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt. Samlet gir dette området gode forutsetninger for etablering av nye boliger, både for familier og eldre, i et naturrikt og tilgjengelig nærmiljø.

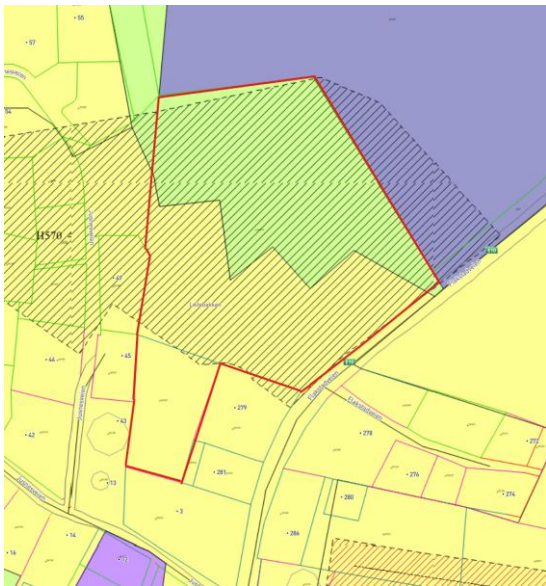
Tiltaksområdet vil være i direkte kontakt med følgende tilstøtende eiendommer:

- Gnr./bnr. 29/379 (Større eiendom i nord-nordøst, avsatt til fritids- og turistformål i gjeldende kommunedelplan for Ramberg)
- Gnr./bnr. 45/1 (E10 - veiareal)
- Gnr./bnr. 29/1 (Eiendom som omfatter flere større arealer i Flakstad kommune)
- Gnr./bnr. 29/166 (Boligtomt i sør)
- Gnr./bnr. 29/152 (Boligtomt i sør)
- Gnr./bnr. 29/225 (Boligtomt i sør)
- Gnr./bnr. 29/180 (Boligtomt i vest)
- Gnr./bnr. 29/181 (Boligtomt i vest)
- Gnr./bnr. 29/383 (Boligtomt i vest)

### 3. PLANSITUASJON OG FØRINGER (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

#### Forholdet til kommuneplan, (Kommuneplanens arealdel 2010-2020)

I kommuneplanens arealdel (2009-2021), temakart Ramberg, er tiltaksområdet delvis avsatt til boligområder og delvis avsatt til LNFR-område. Tiltaksområdet grenser videre i nord mot et større areal avsatt til fritids og turistformål . Store deler av arealet som ønskes utviklet omfattes av hensynssone H570 (vern av bygg/anlegg).



Figur 2 Utsnitt av plankart fra kommuneplanens arealdel (2009-2021), temakart Ramberg.

Følgende fellesbestemmelse (§1.1.1) gjelder for boligområder:

*I områder avsatt til eksisterende boligområde kan fortetting skje ved fradeling av enkelttomter. Dersom fortettingen omfatter flere eiendommer/ større område skal planmyndigheten vurdere krav om detaljreguleringsplan.*

Retningslinjer:

*Nye tomter tilpasses øvrig eiendomsstruktur og en bør søke gode arronderingsløsninger. Endring av plan bør ikke utvanne intensjon og formål av opprinnelig plan. Spesielt bør en søke å ivareta struktur og kvalitet på leke- og friareal. Omdisponering av disse områdene bør ikke skje. Ved eventuell omdisponering må det legges til rette fullverdige erstatningsareal. For alle typer avkjøring er Statens vegvesen sin rammeplan og Handbok 017 førende. En bør søke å utnytte eksisterende infrastruktur.*

## Generelt om LNFR

LNFR Sammenhengende jordbruksareal, herunder åker, eng og beite med tilhørende bygnings - og gårdsmiljø skal ivaretas. I disse områdene tillates bare bygninger og / eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten. På landbrukseiendommer tillates bi - /tilleggsnæring som har direkte tilknytning til den drift som pågår på eiendommen eller som er innenfor de rammer gitt i f.eks. "Landbruks Pluss" og "Ta landet i bruk". Tiltak eller virksomhet som kommer i konflikt med kjente kulturminne -, miljø -, natur -, biologisk mangfold -, vilt -, kulturlandskaps - eller landskapsregistreringer vil som utgangspunkt ikke være tillatt. Det kan allikevel tillates tilrettelegging for bi -/ tilleggsnæring som enten utfyller og fremmer eller tar tilstrekkelig hensyn til den aktuelle registrering, landskap og jordbruksmiljø. Bygninger må tilpasses det aktuelle næringsformålet. De må ha en utforming og omfang knyttet til det forventede næringspotensialet samt harmonere med det aktuelle gårdsmiljøet for øvrig. Dersom fradeling er aktuell for gjennomføring av næringsutvikling på gården kan det godtas fradeling ned til sjø, vann eller vassdrag. Så fremst det ikke er direkte tilknyttet landbruksdriften, næringsutøvelsen eller beitegjerde kan det ikke settes opp annet gjerde eller innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsone og utmark.

## Forholdet til pågående planarbeid

Kommuneplan for Flakstad gjennomgår i skrivende stund revisjon. Det er opprettet kontakt med ansvarlig plankonsulent (Henning Larsen Architects/Rambøll). Arbeidsmøte med plankonsulent og kommunen vil avholdes 25.03.2026.

## Forholdet til eventuelle reguleringsplaner

Ut ifra tilgjengelig informasjon har det vært mulig å identifisere at detaljreguleringen grenser til reguleringsplan for Gangvei på Ramberg (plan id utilgjengelig) og reguleringsplan for Jusneset (plan id ikke tilgjengelig).

#### 4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

##### Beskrivelse

Konseptet tar utgangspunkt i landskapet på eiendommen som innbyr til utforskning, oppdagelse, varierte kultur- og naturopplevelser, og ikke minst utsyn og utsikt; både de små landskapsrommene og de store. Bebyggelsen tilpasses landskapet og kulturminnene som finnes på tomta, og legger opp til en rekke ulike uterom og forbindelser. Hensikten er å tilby en unik opplevelse for beboere, men også tillate besøkende til området uten å forstyrre privatliv. Særlig barnefamilier i området vil ha glede av naturlige og stimulerende utearealer tilpasset vårt lokale klima.

##### Arealfordeling

Eksisterende

KPA Bolig: ca. 15.300m<sup>2</sup>

LNFR: ca. 14.300m<sup>2</sup>

I forslag til ny detaljreguleringsplan vil det gjøres grep med hensikt å finne gode og rasjonelle løsninger som ivaretar friluftsinnteresser og naturverdier, inkludert registrerte myr- og våtmarksområder. Intensjonen med planarbeidet skal være å ivareta overordnet arealfordeling mellom boligområder og LNFR/friluftsområder/naturområder.

##### Boligtomter

Antall: 9-12 stk

Størrelse: ca. 1-1.5daa

BYA: Avklares i planprosess

Antall etasjer: maks. 2etg.

Maks høyde: Avklares i planprosess

Biloppstilling: Avklares i planprosess

Byggegrenser: Avklares i planprosess

## 5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

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

Bebyggelsen tilpasses det eksisterende kulturlandskapet i nærområdet. Bebyggelsen foreslåes med lav høyde/ integrert i landskapet. Stilart kan være moderne, men bør tilegne seg stedlige kvaliteter gjennom materialbruk eller formspråk. Det kan etableres klynger eller skjermede enheter.

*Det anbefales videre at planforslaget inneholder følgende utredninger:*

- Myrkartlegging (allerede gjennomført).
- VAO-rammeplan.

## 6. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

ROS-analyse etter DSBs veileder vil følge detaljreguleringen. Følgende tema bør rettes ekstra fokus:

- Trafikkavvikling og sikkerhet for myke trafikanter.
- Trafikksikkerhet og generell sikkerhet i byggefase.
- Kulturmiljø
- Grunnforhold
- Stormflo/håndtering av overvann

## 7. KONSEKVENsutREDNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

### Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Planinitiativets formål er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealformål som boligområde. Forslagsstiller vurderer at planforslaget ikke krever egen konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I eller II. Aktuelle virkninger som følger av tiltaket, vil belyses og utredes som del av planforslaget.

## 8. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

### Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Berørte naboer og Statens vegvesen, evt. næringsinteresser på eiendom i nord (gnr./bnr. 29/379).

### Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Varslingslister (berørte grunneiere og offentlige myndigheter) oversendes av planmyndighet (Flakstad kommune).

Planmyndighet gjør en vurdering av hvilke offentlige kanaler som skal benyttes for varsel om planoppstart.

### Prosesser for samarbeid og medvirkning

- Det bør arrangeres folkemøte i forbindelse med varslet planoppstart.
- Tidlig dialog med Statens vegvesen (vegmyndighet).
- Tidlig dialog med Nordland fylkeskommune (kulturminnemyndighet).



asplan viak