



Referat fra møte: Detaljregulering for Hjertholmen, sak nr 20/1155 Oppstartsmøte

Referent: Kristina Husjord
Møtetid, -
sted: 27.04.2021 kl.13.00-15.20
Teams

Tilstede: Erik Ditlefsen, Rambøll (Forlagstiller)
Marte B Mangerud, Rambøll
Fredrikke Kjosavik, Rambøll
Arnold Aalmo, Havneleder Lødingen (tiltakshaver, Lødingen kommune)
Yngve Holm, Drift Lødingen kommune
Frits Pettersen, Drift Lødingen kommune
Lars Ole Sivertsen, byggesak og oppmåling, Lødingen kommune
Tom R Hanssen, Plan og samfunn Lødingen kommune
Guri Fossum Krog, Geodata/plan Lødingen kommune
Kristina Husjord, Plan Lødingen kommune

Forfall: -

Sak nr:	Sak:	Ansvar/frist:
---------	------	---------------

- 1 Det presiseres at de rådene som gis i denne fasen ikke er bindende for administrasjonens videre anbefalinger i plansaken.

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

2 Planinfo

Arbeidstittel Detaljregulering for Hjertholmen
Plantype Reguleringsplan med krav om konsekvensutredning

Eiendom (GNR: / BNR.): 28/4 Lødingen kommune
28/397 Lødingen kommune
28/377 Zakariassen
28/1 OVF
Private grunneiere:
28/191
28/375
28/173

Lødingen kommune
Org.nr: **945 468 661**
Telefon: **76 98 66 00**
Bankgiro: **4618.07.00048**

Digital post:
eDialog: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/945468661>
DigiPost: <https://www.digipost.no/>
e-post: postmottak@lodingen.kommune.no

Postadresse:
Postboks 83
8411 Lødingen
NORGE

28/376
28/414

PlanID 18512021001
Saksnummer 20/1155
Saksbehandler Kristina Husjord
Kontaktperson Erik Ditlefsen
forslagstiller

Annet Kommunen selv er tiltakshaver og er grunneier i store deler av området. Planen er et spleiselag mellom flere aktører (Ellingsen og Aase, Småbåtforeningen, og Zakariassen) som ønsker å etablere seg eller som allerede er etablert på og ved Hjertholmen.

Kommunen mottok planinitiativ fra Rambøll 23.04.2021. Det er ikke krav om planinitiativ siden det er kommunen selv som regulerer, jf pbl §12-8.

3

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å skape grunnlag for utbygging av turistanlegg på Hjertholmen (rorbuutleie), tilrettelegging av bobil turisme, samt tilrettelegge for myke trafikkanter ut til Hjertholmen fra fylkesvegen.

Det planlegges for 12 nye rorbuer med 84 sengeplasser, og ca 15 parkeringsplasser (iht første skisse).

Nye tiltak trenger ikke utfylling i sjø, men utvidelse av campingplass er noe utfyllet i sjø (er del av overtredelse som er med og utløser krav om regulering).

4

Planstatus

Plan: Navn/PlanID	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens samfunnsdel		12.11.2009
Kommuneplanens arealdel	Videreføring av reguleringsplan	Pågående prosess
Kommunedelplan Lødingen	park/turveger og fritidsbolig/naust, parkering, forretninger/service, friluftsområder	23.2.1994
Kystsonenplan for Lødingen kommune 2001-2003	Båthavn, fyr, Ferdsele-/havneområde	11.10.2001
Interkommunal kystsonenplan		Pågående prosess
Reguleringsplan	Friluftsområde, naust/brygge/ klubbhus, småbåthavn forretning, campingplass, felles slip, parkering, kjøreveg	21.06.1995

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

Stedsutviklingsprosjekt, Lødingen hamn planID 2018004	Grunnundersøkelser og andre undersøkelser	Oppstart høst 2018. Pågående prosess.
---	---	--



Planforslaget vil delvis ikke samsvare med overordnet plan

Gjeldende kommuneplanens arealdel (kommunedelplan) er regulert til park/turveger og fritidsbolig/naust, parkering, forretninger/service, friluftsområder.

Kommunen har en pågående prosess med ny kommuneplansarealdel der gjeldandes reguleringsplan for området vil videreføres. Kommunedelplan vil utgå. I tillegg vil det komme nye bestemmelser i ny arealdel som må ses på ved utarbeiding av plan for Hjertholmen.

Planen utløser krav om konsekvensutredning

Tiltak skal konsekvensutredes etter Forskrift om konsekvensutredninger vedlegg II, 12 c og d (Hotellkomplekser utenfor bymessige områder og permanente campingplasser). Planen må ikke ha planprogram i henhold til KU-forskriften § 8 første ledd, bokstav a.

Kommunen har vurdert etter KU-forskriften §10 hvilke virkninger nye og utvidede tiltak kan få for miljø og samfunn. Vedlagt er kommunens vurdering. Viktige temaer er friluftsliv og naturmangfold.

Rambøll foreslår anerkjent metode for konsekvensutredning og drøfter det med kommunen. Her vil det eventuelt bli behov for ekstra møte.

Aktuelle statlige og regionale planer og retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025 Regional Plan
- Ev. Regional transportplan

Annet:

Kryss mot fylkesveg må ivaretas i dialog med fylkeskommunen og kommunen som veieier. Avklaringer med byggegrense mot veg (veglova) må også avklares i prosessen.

Det vises til de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025, som bl.a. omfatter følgende:

Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk. (mtp tusenårsstedet Hjertholmen).
Se også samfunnsdelen.

5 Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

6 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

- Kart med avmerket planavgrensning. Avklaring rundt fremtidig formål. Rambøll ønsker tilbakemelding fra kommunen på forslag for annonse før det sendes ut.



- Brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kommunen har liste over høringsinstanser, lokale instanser, grupper og liknende. Kommunen har naboliste. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for å kontrollere at disse stemmer med situasjonen ved oppstartstidspunkt.
 - Forslaget kunngjøres i aktuelle aviser (Bladet vesterålen er brukt), og annonsetekst sendes kommunen for annonsering på kommunens hjemmeside.
-

7

Medvirkning og informasjon i prosessen

Tiltaket vil være i sentrumsnært område, og i så måte av forholdsvis allmenn interesse. Det kan bli aktuelt å arrangere folkemøte eller informasjonsmøte seinere i prosessen.

Ordinær medvirkningsprosess anses som tilstrekkelig. Det kan settes opp særmøte med berørte naboer dersom det er ønsket.

8

Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet.

Foreløpig vurdering.

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:



	<p><u>LANDSKAP</u></p> <p>I hele kommunen skal nye tiltak i vurderingen av lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter.</p> <p>I plansaker og større byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider samt fjernvirkning. Både i forhold til seg selv og til omgivelsene. Spesielt viktig med tanke på nye rorbuer.</p> <p>Grøntarealer/ friområder sikres og skal tas med i planen hvordan det vernes for fortsatt bruk som nærområde/viktig friluftsområde.</p> <p><u>ESTETIKK OG BYGGESKIKK (BEBYGGELSESMØNSTER, FORMSPRÅK, SOL-/SKYGGEFORHOLD)</u></p> <p>Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. Bestemmelser om estetikk og tilpasning, byggehøyder mv. bør ivareta hensynet til bevaring av stedets karakter og kvaliteter.</p> <p>Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.</p> <p>Det tillates ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som kan hindre tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.</p> <p>Planen skal bidra til å oppfylle delmål i samfunnsdelen: Planen skal bidra til estetisk utforming og utvikling av tettstedet som støtter opp under merkevaren «Den hvite Sørlandsbyen i Nord».</p> <p><u>UNIVERSELL UTFORMING</u> må ivaretas i hele plan.</p> <p><u>MILJØFAGLIGE FORHOLD (LUFTFORURENSNING, STØY MM)</u></p> <p>Beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.</p> <p><u>TEKNISK INFRASTRUKTUR (VANN, AVLØP, STRØM, BELYSNING MM)</u></p> <p>Fagenheten for VA ønsker å sikre areal i planen for fremtidig renseanlegg. Renseanlegg vil være på størrelse med et bolighus og ønskes plassert på motsatt side av Molovegen fra Zakariassen, med atkomst fra Molovegen. Byggegrense må avklares mot veglova, strandsonen og havnivåstigning/stormflo.</p> <p>Nye tiltak skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg, der dette eksisterer for å sikre forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann. I dag er det kun sommervann ut.</p> <p>Det vil kreves påkobling for helårsvann til nærmeste hovedvannledning som er langs strandvegen. Påkoblingspunkt kum 705.</p> <p>Det må legges nye rør med større dimensjon (dimensjon min. 110) ut til Hjertholmen. Rør legges forslagsvis til nord for småbåthavnas servicebygg, eksisterende sommerledning kan fjernes.</p> <p>Utslippsledning fra bobilcampen må forlenges.</p> <p>Det er ønskelig med pumpesystem på avløp, med renseanlegg. Dette med grunn i fremtidens strengere krav. Er ikke krav i denne plan.</p> <p>Utslipp for rorbuanlegget gjøres med septikk, og gråvann ledes ut i nord.</p> <p>Gjeldende grensekraft i loven gjelder for 5 personer/enhet. Her planlegges det for 6-7 sengeplasser per rorbu. Løsning med 2 septik?</p> <p>Det må settes av manøvreringsareal og atkomst for bil ved tømming av septik.</p>	
--	--	--



<p>Brannhydranter/ Kummer må planlegges. Hydranter foretrekkes.</p> <p><u>TRAFIKKFORHOLD (AREAL FOR GÅENDE OG KJØRENDE TRAFIKK, PARKERING, FRAMKOMMELIGHET FOR BRANN OG REDNING, RENOVASJON, BRØYTING, SNØDEPONIER)</u></p> <p>Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til buss, renovasjon, bil ved tømning av septik, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal. Oppstilling for brannbil/nødetater må ivaretas. (Bra om dette vises på utomhusplan til rorbuene).</p> <p>Tilrettelegging for myke trafikanter må ivaretas i plan.</p> <p>Det må redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte utbygging vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Det må utredes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet (kapasitetsberegninger), planområdet og for de ulike trafikantgrupperne. Utredningen vil gi svar på om det trengs lysregulering over moloen.</p> <p>Trafikkutredning og kapasitetsberegninger vil avklare om det vil være nødvendig å knytte rekkefølge-bestemmelser til denne reguleringsplanen, om ytterligere planmessige og utbyggingsmessige tiltak må gjennomføres.</p> <p>Avklaringer mot fylkesveg, se vedlegg. Kontaktperson: Toril Barthel.</p> <p>Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn. Første og deretter hver 25.e biloppstillingsplass skal utformes for forflytningshemmede. Dimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 meter og plasseres nær hovedinngang.</p> <p>For hotell/overnatting skal det settes av minimum 0,5 biloppstillingsplasser per gjesterom (avklart av kommunen etter møtet).</p> <p>Parkering for buss må avklares.</p> <p>Plass for snødeponering må avsettes i plan. Snødeponering skal ikke skje i sjø.</p> <p><u>HAVN</u></p> <p>Viktig at båtforeningens interesser blir ivaretatt.</p> <p><u>RISIKO OG SÅRBARHET</u></p> <p>Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i ROS-analyse.</p> <p>Moloen er et usikkert moment med tanke på økt og tyngre trafikk. Er usikkert hva den tåler. Kommunen vil komme tilbake om eventuelle geotekniske undersøkelser av moloen.</p> <p>Bygninger tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.</p> <p>Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal vurderes i plan for de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.</p> <p><u>GRUNNUNDERSØKELSE</u></p> <p>Kommunen anbefaler sterkt at grunnundersøkelser gjøres i forbindelse med utarbeiding av planforslag. Hjertholmen er preget av mye berg og bart fjell. Rambøll har i forbindelse med et tidligere prosjekt gjennomført grunnundersøkelser i området. Grunnundersøkelsene viser faste grunnforhold ned til fjell. Det er ikke avdekket masser av sensitiv karakter. Det er heller ingen</p>	
--	--



<p>kjente kvikkleireforekomster i området. Med bakgrunn i dette vil det ikke kreves grunnundersøkelse i forbindelse med planprosessen.</p> <p>Nye tiltak trenger ikke utfylling i sjø, men utvidelse av campingplass er noe utfyllet i sjø.</p> <p>Det skal foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er sikker ved byggesøknad.</p> <p><u>BARN OG UNGES INTERESSER</u> Barn og unge må ivaretas i planleggingen. God tilgang til uteområder er viktige hensyn. Det stilles ikke krav til lekeplass.</p> <p><u>FRILUFTSOMRÅDER/ GRØNTAREALER</u> <u>FOLKEHELSE</u> Vurdering av konsekvenser for folkehelsen skal særskilt fremgå i planbeskrivelsen.</p> <p><u>KLIMA</u> Det er for tiden stort fokus på klima: Bruk gjerne excelark fra miljødirektoratet med enkelt CO2-regnskap for all ny bebyggelse og endret arealbruk, som viser før og etter situasjon. Se vedlegg. Miljø og klimavennlige løsninger skal vektlegges.</p>	
---	--



Krav til planforslaget – innhold og materiale

- **Plankart** - Digitalt framstilt plankart med SOSI-koder i samsvar med departementets veileder + PDF
Lødingen kommune ligger innenfor Euref89 – UTM sone 33, og digitale planer skal bruke denne kartreferansen.
Dokumentasjon av sosi – kontroll skal følge i plandokumentene.
Alle arealer innenfor plangrensen skal ha angitt formål iht Nasjonal produktspesifikasjon. Alle formål skal være i tråd med § 12-5, og må planlegges med tilstrekkelig areal slik at arealbruken kan realiseres.
Plankart skal være iht Kart- og planforskriften. Tittelfelt i samsvar med rettleider fra KMD.
Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.
- **Reguleringsbestemmelser** - Leveres i Word- og PDF-format. Bruk *Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser*, se vedlegg
Planbestemmelser skal være i tråd med § 12-7, reguleringsplanveileder pkt 6. Alle formål i planen skal være omtalt i bestemmelsene.
- **Planbeskrivelse** - Leveres i Word- og PDF-format (inkl. KU og ROS-analyse), jfr. Pbl. § 4-2 og reguleringsplanveileder pkt 3.
Planbeskrivelsen skal inneholde:
 - o Kopi av kunngjøringsannonse og dato for én avis, varslingsbrev og varslingslisten
 - o Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart samt forslagsstillers foreløpige vurdering av høringsuttalelsene
 - o For reguleringsplaner med konsekvensutredning: Utredninger i tråd med planprogram og/eller føringer fra kommunen.
 - o Dokumentasjon - Det skal leveres dokumentasjon fra avklaringsmøter med øvrige etater/fagenheter/sektormyndigheter

Ellingsen og Aase lager utomhusplan som grunnlag for reguleringen av området med nye rorbuer. Utomhusplanen skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Utomhusplanen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket. Uteområdeplan skal sikre at uteområder planlegges og opparbeides slik at anleggets funksjonalitet, utforming, drift og levetid blir best mulig for brukere og eiere.
Ta utomhusplan med i planbeskrivelsen.

Kart

Grunnkart bestilles fra infoland.no.

Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for at det er oppdatert iht eksisterende situasjon for området.

Tilleggsoppmålinger

Behov for tilleggsoppmålinger for planavgrensning. Hva som skal måles avklares når planavgrensning er satt. Kristina avklarar dette med Lars Ole.

Øvrige tilleggsoppmålinger avklares i løpet av prosessen.

Gjennomføring

Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) for gjennomføring av tiltak.

Skiltplan leveres med byggesøknad.



Det skal foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er sikker ved byggesøknad. Tiltaket forutsetter utbygging av kommunaltekniske anlegg.

Aktuelle rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for teknisk og grønn infrastruktur. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering
- Løsning for gående og syklende
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking
- Rekreasjonsområder, turveger eller lignende

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge tidligere Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

Eventuelle andre rekkefølgekrav avklares i prosessen.

Fremdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

Reguleringsprosesser tar mellom 12-18 måneder. I denne prosess er det ønskelig med et endelig vedtak allerede i desember 2021.

Endelig planvedtak antas å bli fattet desember 2021. Det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn.

Det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen. Fremdriftsplan utarbeides av Arnold og Rambøll.

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Planen er et spleiselag mellom flere aktører. Gebyr

Neste møte: Avklares senere

Vedlegg:

- Vurdering om KU Hjertholmen
- Avklaring fra NFK: planavgrensning mot fv7546
- Arealbruksendringer (beregne utslippseffekten)
- Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser
- Liste med høringsinstanser

