

Endring av detaljregulering for Hjertholmen

Lødingen kommune

PlanID 2021001



Rapporttype: Planbeskrivelse

Dato: 23.06.2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innledning.....	3
Gjeldende plan	3
Bakgrunn for endringen	3
Forklaring av endringen.....	4
Byggegrenser.....	4
Endringer ordlyd.....	4
Konsekvenser av endringen	5
Samråd med berørte parter	5
Vilkår for endring.....	5

Dokumentnavn:	Endringsbeskrivelse Hjertholmen_2021001.docx	
REVISJONSLOGG		
Dato:	Hva:	Hvem:
23.06.2023	1.utgave	Kristina Husjord, Lødingen kommune



Innledning

Ny detaljreguleringsplan for Hjertholmen ble vedtatt av kommunestyret tidligere i februar i år. Ved utarbeiding av plan ble det glemt å regulere byggegrense langs sjø. Store deler av planen kan derfor ikke gjennomføres da hele planområdet ligger i 100-meters beltet langs sjø, med mindre det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven. Planen vil derfor ikke fungere som det var tenkt.

Dette er en planendring etter pbl. § 12-14 annet ledd som åpner for endring etter forenklet prosess.

Gjeldende plan

Ny detaljreguleringsplan for Hjertholmen ble vedtatt av kommunestyret 16. februar 2023¹. Hensikten med planen er å legge til rette for bobilturisme, etablering av rorbuanlegg, nytt vann- og avløpsanlegg, samt tilrettelegge for myke trafikanter ut til Hjertholmen fra fylkesvegen. Friområdene er i hovedsak bevart og skal bli mere tilgjengelig for allmennheten. Planen sikrer også Hjertholmen som samlingspunkt for det maritime fritidssegmentet. Det er mange aktører som allerede er etablert i området, men som ønsker å utvide eller allerede har utvidet sin virksomhet.

Planområdet ligger sentralt i Lødingen tettsted. Hjertholmen er et populært utfartssted og et svært viktig friluftslivsområde (nærområde). Planområdet består av turområder og strandsoner. Det er etablert et amfi på holmen og det finnes noen enkle utemøbler i området. På Hjertholmen finnes også Tusenårsstedet for Lødingen og utsiktspunkt fra fyret. Nærhet til sjø gir mulighet for en rekke aktiviteter og opplevelsesverdier som fiske, båtturer, kajakk, bading, strandhogg og opphold. Området har stor symbolverdi.

Sørlige del av holmen består av oppstillingsplasser for Lødingen bobilcamp. Ved campingplassen finnes det også service- og sanitærbygg, utkikkstu, tømingsstasjon og porthus. Vest for moloen ligger småbåthavnen som består blant annet av tre flytekaier med mange båtplasser, båtslip, gjestekai og gjesteplasser. Lengst nord på Hjertholmen finnes en privat- og en kommunal brygge/driftsbygning/naust. Her er det også regulert for hotell/overnatting i form av rorbuer.

På Hinnøy-siden, nordøst om Molovegen, ligger driftsbygninger/naust med kai brukt for fiske. Nærmere fylkesveien ligger et større forretningsareal. Sørvest om Moloveien er det en os som er avsatt til vann- og avløpsanlegg samt parkering for friluftsområdet i Bankfjæra og for å avlaste trafikk ut på Hjertholmen, og generelt bidra med parkeringsareal for å avlaste sentrumsområdet.

Bakgrunn for endringen

Ved utarbeiding av plan ble det glemt å regulere byggegrense langs sjø. Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 er det forbud mot alle tiltak etter pbl § 1-6 (unntatt fasadeendringer) langs sjø.

Hele planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og byggegrense langs sjø er ikke satt. Store deler av planen kan derfor ikke gjennomføres, om det ikke søkes dispensasjon.

Det er også gjort en endring av ordlyd i noen av bestemmelsene. På noen plasser er det knyttet bestemmelser til foreninger eller spesifiserte brukere hvilket gir begrensninger og en snev bruk av planen. Endringer sikrer en mer langsiktig planlegging.

¹ Plandokumenter finnes i kommunens planregister:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_1851/gl_planarkiv.aspx?planid=2021001



Det er også videreført bestemmelse fra tidligere plan for eksisterende forretningsvirksomhet etter innspill fra forretningseier. Videreføring av bestemmelse skal sikre videre drift av eksisterende forretning.

Forklaring av endringen

Byggegrenser

Endringen består av at byggegrense langs sjø er lagt til. Det er også avklart byggegrenser langs veg der det savnedes og det er knyttet bestemmelser til byggegrenser som var tatt med i plankartet fra før. Det er kun planbestemmelsene som er endret. Det er lagt til to generelle fellesbestemmelser om byggegrense langs sjø og byggegrense langs veg. Videre er det for særskilte formål utformet bestemmelser der unntak og/eller tilleggsbestemmelser gjelder.

I flere deler av planen vil byggegrense langs sjø følge formålsgrensen. For flere av de formål der bebyggelse tillates er det nødvendig å bruke arealet helt til formålsgrensen. Sjørettet næring og virksomhet gjør at det flere steder kreves adgang til sjø. I nordre del av planen er det planlagt rorbubebyggelse som er typisk bebyggelse som bygges over vannkant. For formålene naturområde og de fleste friområdene tillates det ikke fysiske inngrep innenfor områdene. For friområde o_GF1, nord for campingplassen skal nye installasjoner føres opp minimum 15 meter fra sjø. I osen ved Bankfjæra og fylkesvegen er det tillatt med nødvendige terrengarbeider for å etablere friområde.

For byggegrense langs veg gjelder 5 meter fra kommunal veg, fortau og offentlige turveger, og 12,5 meter fra fylkesveg. Avstand regnes fra senterlinje veg. Parkeringsplasser innenfor byggegrensen er tillatt, men ikke innenfor regulert frisiktsone eller slik at det er til hinder for snøbrøyting/snøopplag langs veg.

For nytt rorbuanlegg er det lagt til en bestemmelse om at byggverk skal føres opp minimum 2 meter fra formålsgrensen mot felles turveg, f_GT1. Det er for å sikre plass for utrykningskjøretøy og andre nytte kjøretøy.

For nytt avløpsanlegg er det fra før en byggegrense inntegnet i plankartet. Byggegrensen gjelder for bygninger, ellers er det formålsgrensen som er gjeldende byggegrense langs sjø. Det er for å sikre opparbeiding av terreng og adkomst til bygget. Etter generell bestemmelse om byggegrense mot vei må det holdes avstand til offentlig turveg.

Innenfor formålet forretninger ligger eksisterende forretningsvirksomhet. Her er også byggegrense inntegnet i plankartet som gjelder for bygninger. Området ligger både ved kommunal veg og fylkesveg og må forholde seg til generell byggegrense mot veg. Byggegrenser sikrer videre bruk og utvikling av virksomheten samtidig som veieiers interesser ivaretas.

Byggegrense langs offentlig turveg gjelder ikke for kaiområde, f_SK, og felles parkering f_SPA1. Her er det behov for et godt samspill mellom disse tre arealene der byggegrensen setter mer begrensninger, f.eks. for å kunne sette fysiske skiller mellom arealene.

Endringer ordlyd

Det er gjort endringer av ordlyd i bestemmelsene for kai f_SK og parkering f_SPA1 og f_SPA2. I to av bestemmelsene nevnes båtforeningen i bestemt form. I dag er det *Lødingen båtforening* som gjennom avtale med kommunen disponerer parkering og kaiareal. Siden det skal legges vekt på langsiktige løsninger i planlegging er det viktig å sikre forutsigbarhet for eventuelle fremtidige endringer i foreningsstruktur/brukere. Derfor er ordlyden endret til «båtforening eller lignende» i mer generell form.



Av samme grunn er det også endret hvem som får bruke parkering ved rorbuanlegget. Det er ikke gitt at brukerne av rorbuanlegget er «leietakere». Det endres til «brukere».

Videreføring av bestemmelse

Det er videreført bestemmelse fra tidligere plan fra 1995² gjeldende hva som kan tillates innenfor forretningsområde. Den tidligere bestemmelsen var slik: *Bygningsrådet kan tillate håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet.*

I over flere titalls år er det drevet forretning på stedet med særlig fokus på den maritime siden. Der er også et etablert verksted for båter innom fritidssegmentet. Etter innspill fra forretningseier er bestemmelse fra tidligere plan videreført for å sikre videre drift av eksisterende virksomhet. Det er gjort en mindre tilpasning av bestemmelsen der *lettere industriell virksomhet* er byttet ut med *verkstedsdrift*. Det er også lagt til at driften skal være en del av og henge sammen med forretningen. Bestemmelsen sikrer bedre forutsigbarhet for forretningseier og naboer.

Konsekvenser av endringen

Endringen gjør at arealene vil kunne utvikles og brukes på den måten som var hensikten med planen, uten å behøve søke om dispensasjon. Endringen bidrar til at det tas hensyn til naturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås.

Samråd med berørte parter

Fylkesveg har deltatt i planprosessen der de har kommet med innspill om byggegrense mot veg. Det er i endringsprosessen via e-post og telefon avklart nærmere hva som gjelder rundt byggegrense langs fylkesvegen.

Det er informert om endringen i separate møter med Lødingen havn (havneleder), forretningseier Zakariassen og Lødingen båtforening for å forklare endringens konsekvenser for dem.

Planendringen er sendt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, med anledning til å uttale seg, jf. pbl. § 12-14 tredje ledd. Endringen ble forelagt i perioden 17. juli - 28. august 2023. Det er ikke kommet noen merknader til endringen.

Vilkår for endring

Vilkår for en planendring etter forenklet prosess følger av pbl. § 12-14 annet ledd.

Det første vilkåret er at endringene i liten grad må påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Planen kan ikke som den er nå gjennomføres som det var tenkt. Konsekvensen av endringen er at gjennomføring av planen blir mulig.

Det andre vilkåret er at endringene ikke må gå utover hoveddrammene i planen. Endringen skjer innenfor planavgrensningen og hensikten med planen videreføres. Hoveddrammene avvikes ikke, men vil lettere kunne holdes da endringen gjør at gjennomføring av planen blir mulig.

Det tredje vilkåret er at forenklet prosess ikke kan gjennomføres hvis endringen berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det er satt av store arealer til friområder og naturområder, samt lagt til rette for turveger i planen. Endringen gjør at slike tiltak kan gjennomføres som tenkt slik at allmenhetens interesser for natur- og friluftsområder er ivaretatt.

² PlanID 1995002: https://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1851/gl_planarkiv.aspx?planid=1995002

