



Endring av reguleringsplan, Detaljregulering for Hjertholmen planID 2021001

Saknr.	Utvalg	Møtedato
150/23	Formannskapet	26.10.2023

Ingress:

Klageadgang	Ja	Unntatt offentlighet	Nei
Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 1-9	Hjemmel:		
Åpent møte			

Kommunedirektørens innstilling:

Lødingen kommune vedtar endring av detaljregulering for Hjertholmen. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Endringen består av planbestemmelser: B_2021001_endring.

Lødingen, den 30.08.2023
Ole Kristian Severinsen
kommunedirektør

Formannskapet 26.10.2023

Behandling i møtet:

Avdelingsleder plan og samfunn Tom Roger Hanssen orienterte.
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - 150/23 Vedtak:

Lødingen kommune vedtar endring av detaljregulering for Hjertholmen. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.
Endringen består av planbestemmelser: B_2021001_endring.

Saksopplysninger:

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.

Planendring gjøres etter plan- og bygningsloven, pbl. § 12-14 annet ledd som åpner for endring etter forenklet prosess. Vedtak av endringer i reguleringsplan er delegert til formannskapet.

Bakgrunn:

Ved utarbeiding av plan ble det glemt å regulere byggegrense langs sjø. Etter 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.

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

Beskrivelse:

Vedlagt er forslag til planendring. Det er kun bestemmelsene som er endret. Vedlagt er også en utdypende beskrivelse av planendringen. Vedtatte plandokumenter finnes i kommunens planregister:

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

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 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.

Det er gjort endringer av ordlyd i bestemmelsene for kai og parkering. 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».

Det er videreført bestemmelse fra tidligere plan fra 1995 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.

Samråd med berørte parter

Det er holdt separate møter med noen aktører i området som anses ha særlig interesse for endringen. Det er holdt møter med Lødingen havn, Zakariassen, og Lødingen båtforeningen. Fylkesveg har deltatt endringsprosessen via e-post og telefon.

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. Foreleggningen var i perioden 17. juli - 28. august. Det er ikke kommet noen merknader til endringen.

Vurdering:

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.

Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av ovanstående at planendringen vedtas, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Å unngå dispensasjoner er sparer administrasjonen for merarbeid.

Ingen økonomiske konsekvenser.

Betydning for folkehelse:

Ingen konsekvenser for folkehelse.

Vedlegg:

Dok. dato	Tittel	Dok.ID
19.10.2023	B_2021001_endring	10162

Vedlegg:

Dok. dato	Tittel	Dok.ID
19.10.2023	Pb_2021001_endring	10163

Vedlegg:

Dok. dato	Tittel	Dok.ID
19.10.2023	Endringer_bestemmelsene	10165